



राजपत्र, हिमाचल प्रदेश (असाधारण)

हिमाचल प्रदेश राज्य शासन द्वारा प्रकाशित

शिमला, शुक्रवार, 9 सितम्बर, 2005/18 भाद्रपद, 1927

हिमाचल प्रदेश सरकार

आवास विभाग

अधिसूचना

शिमला-171002, 9 सितम्बर, 2005

संख्या एच०एस०जी०-ए०(3)3/2005.—हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन नियम, 2005, का प्रारूप तारीख 25 जुलाई, 2005 के राजपत्र (असाधारण) हिमाचल प्रदेश में इस विभाग की अधिसूचना संख्या एच एस जी-ए(3)3/2005 तारीख 23 जुलाई, 2005 द्वारा हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 की धारा 43 की उप-धारा (1) के अधीन यथा-अपेक्षित, उन व्यक्तियों से, जिनको उनसे प्रभावित होने की सम्भावना थी, आक्षेप व सुझाव आमन्त्रित करने के लिए प्रकाशित किया गया था;

और विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर केवल एक आक्षेप/सुझाव ही प्राप्त हुआ और जिसे सम्यक् रूप से विचार करने के पश्चात् स्वीकार कर लिया गया;

अतः हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, उक्त अधिनियम की धारा 43 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, निम्नलिखित नियम बनाते हैं, अर्थात्:—

संक्षिप्त नाम 1. (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और प्रारम्भ। और सम्पत्ति विनियमन नियम, 2005 है।

(2) ये नियम राजपत्र में उनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

परिभाषाएं। 2. (1) इन नियमों में जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

(क) “अधिनियम” से हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन नियम, 2005 अभिप्रेत है ;

(ख) “सुखसुविधा” के अन्तर्गत सड़कें, जल आपूर्ति, मार्गप्रकाश, जल निकास, मल वहन, सार्वजनिक पार्क, विद्यालय, चिकित्सालय, सामुदायिक केन्द्र और अन्य सामुदायिक भवन, भू-दृश्य-निर्माण और कोई अन्य लोक उपयोगी सेवा भी है;

(ग) “कुटुंब” से व्यक्ति के सम्बन्ध में, ऐसे व्यक्ति की, यथास्थिति, वैयक्तिक, पत्नी या पति और उसका या उसकी अविवाहित अवयस्क संतान अभिप्रेत है;

(घ) “प्ररूप” से इन नियमों से संलग्न, ए0पी0आर0 के रूप से ज्ञात प्ररूप अभिप्रेत है;

(ङ.) “सरकार” से हिमाचल प्रदेश राज्य सरकार अभिप्रेत है;

(च) “अभिन्यास योजना” से कॉलोनी की योजना, जिसमें भूमि के प्रभाग या प्रस्तावित प्रभाग को प्लॉटों, सड़कों, खुले स्थानों, सुख सुविधाओं इत्यादि और अन्य ब्यौरों जो आवश्यक हैं का वर्णन किया गया हो, अभिप्रेत है;

(छ) “विहित प्राधिकारी” से नियम 11 के उप-नियम (2) में इस रूप से विहित प्राधिकारी अभिप्रेत है; और

(ज) “धारा” से अधिनियम की धारा अभिप्रेत है;

(2) उन सभी अन्य शब्दों और पदों के, जो इन नियमों में प्रयुक्त हैं किन्तु परिभाषित नहीं हैं, के वही अर्थ होंगे जैसे कमशः अधिनियम में उनके हैं।

3. संप्रवर्तक, सन्निर्माण में उपयोग किए जाने वाले डिजाईन और उपयोग सामग्री के बारे में युक्तियुक्त नोटिस या मांग पर निम्नलिखित विशिष्टियों किए जाने को प्रकट करेगा, अर्थात् :—

(क) डिजाईन के बारे में,—

- (i) भवन का अवस्थान रेखांक;
- (ii) भवन और अपार्टमेंट का डिजाईन;
- (iii) ऊंचाई ;
- (iv) क्रास सैक्शनज; और
- (v) संरचनात्मक डिजाईन।

वाले
डिजाईन
और सामग्री
का
प्रकटीकरण।

(ख) निम्न के निर्माण में उपयोग की जाने वाली सामग्री की बाबत,—

- (i) नीव ;
- (ii) बाह्य अवसंरचना ;
- (iii) फर्श ;
- (iv) बढ़ईगिरी; और
- (v) बिजली और सेनेटरी फीटिंग।

4. (1) धारा 5 की उप-धारा (8) के प्रयोजन के लिए वह व्यक्ति, समाज के जिसके कुटुंब की समस्त साधनों से वार्षिक आय पचास हजार रुपए या समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियत की गई ऐसी अन्य आय सीमा से अधिक न हो, सरकार द्वारा समय-समय पर निम्न आय वर्ग आवास के लिए यथा निर्धारित आय सीमा को ध्यान में रखते हुए, सोसाइटी के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग से सम्बन्धित व्यक्ति समझा जाएगा।

आर्थिक रूप
से कमजोर
वर्ग से
सम्बन्धित
व्यक्तियों के
लिए
आवासीय
अपार्टमेंट
और प्लॉटों
का आरक्षण.

(2) सोसाइटी के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग से सम्बन्धित कोई व्यक्ति कॉलोनी में आवासीय अपार्टमेंट या आवासीय प्लॉट के आबंटन के

लिए पात्र नहीं होगा, यदि,—

- (i) वह स्वयं या उसका पति या पत्नी या अव्यस्क संतान, हिमाचल प्रदेश आवासीय और शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2004 के अधीन या स्थानीय प्राधिकरण के अधीन आवासीय स्कीम या अधिनियम के अधीन पूर्ण-स्वामित्व या पट्टाधृति या अवक्रय के आधार पर हिमाचल प्रदेश राज्य में विकसित कॉलोनी में निवासीय प्लॉट या निवासीय अपार्टमेंट का स्वामित्व रखता है।
- (ii) ऐसे आबंटन के लिए आवेदन आमंत्रित करने की तारीख को उसकी आयु अठारह वर्ष से कम है।
- (iii) उसके कुटुंब की समस्त स्त्रोतों से आय उप-नियम (1) में विनिर्दिष्ट सीमा से अधिक है, और
- (iv) वह हिमाचल प्रदेश राज्य में 25 वर्ष से अधिक समय से आजीविका अर्जित न कर रहा हो या उस तारीख, जिसको, ऐसे आबंटन हेतु आवेदन आमंत्रित किए हैं को, उसका हिमाचल प्रदेश में अपना स्थाई निवास न हो।

(3) संप्रवर्तक समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों से सम्बन्धित पात्र व्यक्तियों के लिए विक्रय या पट्टे के लिए निवासीय प्लॉटों और अपार्टमेंटों की कम से कम आठ प्रतिशत संख्या आरक्षित रखेगा।

(4) सोसाइटी के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों से सम्बन्धित व्यक्तियों को विक्रय और पट्टे के लिए आरक्षित किए जाने वाले अपार्टमेंट या प्लॉट के क्षेत्र का निर्मित आकार, अपार्टमेंट की दशा में छतीस वर्ग मीटर से कम नहीं होगा और कॉलोनी या ऐसे क्षेत्र की दशा में प्लॉट साठ वर्ग मीटर से कम नहीं होगा, जैसा कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से समय पर निर्धारित किया जा सकेगा।

आरक्षित
अपार्टमेंटों
और प्लॉटों
के आबंटन
की रीति।

5. (1) संप्रवर्तक, नियम 4 के अधीन समाज के आर्थिक रूप में कमजोर वर्गों से सम्बन्धित व्यक्तियों से आरक्षित निवासीय अपार्टमेंटों या निवासीय प्लॉटों के आबंटन के लिए उस क्षेत्र में, जिसमें अपार्टमेंट या प्लॉट स्थित है, में व्यापक रूप से परिचालित कम से कम दो समाचार पत्रों में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करवाकर आवेदन मंगवाएगा और इस प्रकार प्रकाशित सार्वजनिक सूचना की एक प्रति सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में रखी जाएगी।

(2) उप-नियम (1) के अधीन प्रकाशित लोक सूचना के प्रत्युत्तर में संप्रवर्तक द्वारा प्राप्त किए गये समस्त आवेदनों को, इस प्रयोजन के लिए, संप्रवर्तक के कार्यालय में रखे गये रजिस्टर में क्रमानुसार दर्ज किया जाएगा और संप्रवर्तक के कार्यालय में से प्राप्ति की पावती, आवेदक को भेजी जाएगी।

(3) कोई भी आवेदन केवल इस आधार पर कि यह किसी भी प्रकार से अपूर्ण है, अस्वीकृत नहीं किया जाएगा और यदि कोई, त्रुटि या कमी आवेदन में पाई जाती है, तो संप्रवर्तक द्वारा आवेदक से उसका परिशोधन करवाया जाएगा।

(4) पात्र आवेदकों को, यथास्थिति, प्लॉट या अपार्टमेंटों की आबंटिती, सक्षम प्राधिकारी या इस निमित्त इसके द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत उसके किसी प्रतिनिधि के पर्यवेक्षण के अधीन लाटरी द्वारा की जाएगी।

6. समाज में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों से सम्बन्ध रखने वाले व्यक्तियों को विक्रय किये जाने या पट्टे पर दिए जाने वाले आरक्षित प्लॉटों या अपार्टमेंटों के आबंटन के लिए संदेय कीमत, अन्य वर्ग के व्यक्तियों को ऐसे प्लॉटों या अपार्टमेंटों के आबंटन के लिए नियत कीमत से, कम से कम 25 प्रतिशत कम होगी और जब तक कि आबंटिती इस प्रकार नियत कीमत को एक मुश्त रूप में स्वेच्छा से संदत्त करने के लिए सहमत नहीं हो जाता, कीमत, संप्रवर्तक द्वारा नियत की जाने वाली किस्तों में इस रूप से संदेय होगी ताकि इसे यथास्थिति, अपार्टमेंट या प्लॉट के आबंटन की तारीख से कम से कम तीन वर्ष की अवधि के भीतर वसूल किया जा सके।

7. संप्रवर्तक धारा 19 की उप-धारा (2) के अधीन स्वीकृत अपने रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र की संख्या और अधिनियम की धारा 5 की उप-धारा (3) के अधीन जारी की गई अनुज्ञप्ति की वैधता का भी प्रकटीकरण करेगा और ऐसी स्वीकृत अनुज्ञप्ति और रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र को अपने कार्यालय में किसी सहजदृश्य स्थान पर संप्रदर्शित करेगा और उसे कॉलोनी में प्लॉट या अपार्टमेंट लेने वाले या लेने के लिए आशयित व्यक्तियों के निरीक्षण के लिए और सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति के लिए उपलब्ध करवायेगा।

रजिस्ट्रीकरण
और अनुज्ञप्ति
सम्बन्धी
प्रकटीकरण।

दस्तावेजों
की प्रतियों
का प्रदाय।

8. संप्रवर्तक, सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अवधारित युक्तियुक्त प्रभार्य के संदाय पर, मांग पर, निम्नलिखित दस्तावेजों की सही प्रतियाँ प्रदाय करेगा, अर्थात्:—

- (क) धारा 3 की उप-धारा (2) के खण्ड (क) में यथा निर्दिष्ट, यथास्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड (श्रेणी) द्वितीय ग्रेड (श्रेणी) द्वारा प्रमाणित भूमि का हक विलेख और धारा 4 के अधीन जारी की गई विज्ञापन की प्रतियाँ;
- (ख) भू-स्वामी की सहमति की प्रति, यदि धारा 3 की उप-धारा (2) के खण्ड (क) में यथा निर्दिष्ट भूमि, संप्रवर्तक से सम्बन्धित न हो;
- (ग) धारा 3 की उप-धारा (2) के खण्ड (च) में यथा निर्दिष्ट, अपार्टमेंट का डिजाइन किसी वास्तुविद और किसी ठेकेदार से करार;
- (घ) धारा 12 में यथा निर्दिष्ट उपजीविका (व्यवसाय) प्रमाण-पत्र की प्रति;
- (ङ) धारा 19 की उप-धारा (2) के अधीन स्वीकृत रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण-पत्र और धारा 5 की उप-धारा (2) के अधीन स्वीकृत अनुज्ञा।

संप्रवर्तक
द्वारा
अतिरिक्त
सूचना का
उपलब्ध
करवाया
जाना।

9. संप्रवर्तक, धारा 4 की उप-धारा (3) के अधीन विनिर्दिष्ट सूचना सहित, धारा 4 की उप-धारा (1) के अधीन विज्ञापन में या विवरण पत्रिका में जारी की जाने वाली निम्नलिखित मामलों से सम्बन्धित सूचना को भी प्रकट करेगा, अर्थात्:—

- (क) जमा किया जाने वाला अग्रिम धन;
- (ख) आबंटन की रीति;
- (ग) संदाय की रीति;
- (घ) प्रभारित किया जाने वाला ब्याज ;
- (ङ) सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित साधारण विनिर्देश;

(च) सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित, इसके रख-रखाव और प्रबन्ध सहित, सामान्य क्षेत्रों में, सुख-सुविधाएं और सुविधाएं उपबन्धित करना;

(छ) अवसंरचना का उपबन्धित करवाना; और

(ज) संभाव्य तारीख जिसको कब्जा सौंप दिया जाना है।

10. (1) प्रत्येक संप्रवर्तक जो कालोनी में किसी भूमि को विकसित प्रयोग की करने की वांछा रखता है या किसी भूमि पर अपार्टमेंट सन्निर्मित करने की जाने वाली वांछा रखता है, सक्षम प्राधिकारी को धारा 5 के अधीन अनुज्ञप्ति मंजूर करने के लिये, प्ररूप ए0पी0आर0-1 में लिखित में, आवेदन करेगा और उसके साथ दस्तावेजों के निम्नलिखित प्रस्तुत करेगा:—

(क) प्रति बीघा या भागतः पाँच हजार रुपए की दर से गणना करके ऐसी रकम का डिमांड ड्राफ्ट जो न्यूनतम पच्चीस हजार रुपए के अधीन रहते हुए, फीस के रूप में सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में और किसी अनुसूचित बैंक आहरित होगा;

(ख) आयकर समाशोधन प्रमाण-पत्र ;

(ग) संप्रवर्तक की वित्तीय स्थिति के बारे में विशिष्टियाँ;

(घ) निम्नलिखित योजनाओं और दस्तावेजों की तीन प्रतियाँ, अर्थात्:-

(i) कॉलोनी के अधीन भूमि संप्रवर्तक की रूचि दर्शाते हुए, ऐसे विलेखों और दस्तावेजों की सूची सहित प्रति या प्रतियाँ, और यदि भूमि का कोई अन्य व्यक्ति (स्वामी) है तो ऐसी भूमि के स्वामी की सहमति;

(ii) प्रत्येक क्षेत्र का खसरा नम्बर, क्षेत्रफल और राजस्व संपदाओं के नामों सहित, कॉलोनी की अवस्थिति दर्शाते हुए शजरा योजना की प्रति ;

- (iii) एक किलोमीटर के लिए दस सैंटीमीटर से अन्यून के स्केल पर एक मानचित्र जो कॉलोनी की अवस्थिति को दर्शित करते हुए, भौगोलिक रूप से आस-पास की विशेषताओं के सम्बन्ध में भूमि को पहचानने योग्य बनाए;
- (iv) प्रस्तावित कॉलोनी के अधीन भूमि का सर्वेक्षण प्लान जो 1:1000 से अन्यून पैमाने (स्केल) पर तीस मीटर की दूरी से/स्थल स्तर (स्पॉट लेवल) दर्शाये और जहां आवश्यक रूपरेखा योजनाएं (कन्दूर प्लान) उपर्युक्त भूमि की सीमाओं और विस्तार/लम्बाई-चौड़ाई, और उपर्युक्त भूमि की, कम से कम तीस मीटर की दूरी के भीतर गलियों की अवस्थिति भवनों और परिसरों, विद्यमान सड़कों को, और से, विद्यमान पहुंचमार्ग दर्शाएं ;
- (v) 1:1000 से अन्यून पैमाने (स्केल) पर कालोनी का अभिन्यास नक्शा (प्लान), कालोनी के विद्यमान और प्रस्तावित पहुंचमार्ग, गलियों की चौड़ाई, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए आरक्षित प्लोटों के आकार और प्रकार खुले स्थानों (प्लेसेज) सामुदायिक भवनों, स्कूलों इत्यादि के लिए आरक्षित स्थलों को, प्लोटों के सामने और किनारों पर प्रत्येक, और प्रस्तावित भवन के अधीन क्षेत्र सहित दर्शाएं ;
- (vi) स्पष्टीकारक टिप्पणी जो कालोनी की प्रमुख बातों, विशेषकर स्वास्थ्यप्रद जन आपूर्ति प्रबन्धों और संक्षुब्ध और मैले पानी की व्यवस्था और उपचार हेतु स्थल का ब्यौरा दें ;
- (vii) प्रस्तावित सड़कों के कास-सेक्शन को दर्शाने वाली योजना जो विशेषकर प्रस्तावित जल-निकास मार्गों, साईकिल पटरियों और पगडंडियों, हरे घास के

किनारों (ग्रीन बॉर्जिज), विद्युत खम्बों टेलीफोन खम्बों की स्थिति और अन्य ऐसे कार्य (संकर्म) जो ऐसी सड़कों से जुड़े हों ;

- (viii) उप-खण्ड (vii) के अधीन यथा आपेक्षित नक्शा, मलप्रणाल, संक्षुब्ध जल मार्गों, जल आपूर्ति और किसी अन्य लोक स्वास्थ्य सेवाओं की स्थिति के अतिरिक्त उपदर्शित करते हुए;
- (ix) अनुमानित लागत सहित अपार्टमेंटों का ब्यौरेवार विशेष विवरण और संरचनात्मक डिजाइन;
- (x) सड़क का ब्यौरेवार विशेष विवरण और डिजाइन उप-खण्ड (vii) के अधीन दर्शाया गया संकर्म और उस पर लागत विश्लेषण सहित कम्पोनेंट वाईज उसकी आनुमानित लागत ;
- (xi) मलप्रणाल, संक्षुब्ध जल और जल आपूर्ति स्कीमों सहित प्रत्येक कम्पोनेन्ट की उस पर लागत विश्लेषण सहित अनुमानित लागत का ब्यौरेवार विशेष विवरण;
- (xii) संक्षुब्ध और मैले पानी की व्यवस्था और उपचार के लिए ब्यौरेवार विशेष विवरण और डिजाइन और प्रत्येक कम्पोनेन्ट की विश्लेषण लागत सहित कम्पोनेंट वाईज संकर्म की आनुमानित लागत;
- (xiii) विद्युत आपूर्ति के लिए ब्यौरेवार विशेष विवरण और डिजाइन, जिसके अन्तर्गत स्ट्रीट लाईटिंग के प्रत्येक कम्पोनेंट की विश्लेषण लागत सहित कम्पोनेंट वाईज अनुमानित लागत सम्मिलित है;

(xiv) रचनात्मक ढांचे और उसके सन्निर्माण के विषय में परिवचन; और

(xv) संप्रवर्तक इस प्रभाव का परिवचन देगा कि अपार्टमेंट का निर्माण करते समय सन्निर्माण में प्रयुक्त की जाने वाली सामग्री की गुणवत्ता और सन्निर्माण की गुणवत्ता, हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग के विनिर्देशों का पालन करते हुए उसके अनुरूप होगी।

(2) उप-नियम (1) के खण्ड (ड) में विनिर्दिष्ट तीन प्रतियों वाला नक्शा स्पष्ट और कपड़े पर चिपकाया और अजो प्रिंट में स्पष्ट हो।

(3) यदि संप्रवर्तक, कालोनी में किन्हीं या अधिकतर सुख-सुविधाओं को प्रदान करने में छूट प्राप्त करना चाहता है तो वह आवेदन सहित तीन प्रतियों वाला वितृत स्पष्टीकारक टिप्पण देगा और यदि आवश्यक हो तो कारणों को निर्दिष्ट करते हुए कि क्यों उपर्युक्त सुखसुविधाओं या सुख-सुविधाओं की आवश्यकता नहीं है या उपलब्ध नहीं की जा सकती है।

(4) उन मामलों में जहां संप्रवर्तक, इन नियमों के नियम 11 (3) के अधीन आशय-पत्र जारी करने से पूर्व आवेदन वापस लेने के लिए आवेदन करता है तो वहां पांच प्रतिशत या पांच हजार रुपये तक अनुज्ञप्ति फीस जो भी अधिक हो, सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में प्रसंस्करण फीस के रूप में रखी जाएगी और अतिशेष रकम, आवेदन की प्राप्ति से एक मास के भीतर संप्रवर्तक को वापस की जाएगी।

(5) उन मामलों के जहां संप्रवर्तक को आशय-पत्र जारी किया गया है और वह औपचारिकताओं को पूर्ण करने में असफल रहता है या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के हित में नहीं है तो वहां अनुज्ञप्ति फीस का दस प्रतिशत या दस हजार रुपये जो भी अधिक हो, जो सम्पूर्ण निक्षिप्त अनुज्ञप्ति फीस से अनधिक न हो, सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में प्रसंस्करण फीस के रूप में रखी जाएगी और अतिशेष रकम, संप्रवर्तक को वापस की जाएगी।

11. (1) नियम 10 के अधीन विहित प्रारूप में और सभी प्रकार से सक्षम पूर्ण, आवेदन की प्राप्ति पर, सक्षम प्राधिकारी, निम्नलिखित मामलों में और अधिकारी ऐसे अन्य मामलों में, जैसा वह उचित समझे जांच करेगा, अर्थात्:- द्वारा जांच।

- (क) संप्रवर्तक का भूमि पर हक, जिसको कॉलोनी में संपरिवर्तित करना प्रस्तावित है ;
- (ख) भूमि विस्तार और अवस्थिति ;
- (ग) कॉलोनी की अभिन्यास योजना ;
- (घ) कॉलोनी का विकास करने के लिए संप्रवर्तक की वित्तीय एवं प्रबन्धकीय हैसियत;
- (ङ) कॉलोनी में विकास कार्य निष्पादित करने सम्बन्धी योजना; और
- (च) आसपास के क्षेत्रों के साथ कॉलोनी के विकास की अनुरूपता।

(2) सक्षम प्राधिकारी, उप-नियम (1) में यथा विनिर्दिष्ट जांच के पश्चात् और संप्रवर्तक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात्, और हिमाचल प्रदेश राज्य से सम्बन्धित नगर योजनाकार की राय पर विचार करते हुए, जो कि धारा 5 की उप-धारा (2) के प्रयोजन के लिए विहित अधिकारी होगा, लिखित आदेश द्वारा, अनज्ञप्ति प्रदान करने के आवेदन को रद्द कर सकेगा, यदि,-

- (क) यह इन नियमों की अपेक्षा के अनुरूप नहीं है;
- (ख) आवेदन के साथ प्रस्तुत विकास के कार्यों की योजनाएं और डिजाइन तकनीकी रूप से ठीक और व्यवहारिक नहीं है ;
- (ग) मुख्य जल आपूर्ति या बहिर्वर्ती पर प्राक्कलित व्यय और मलवहन निकास कॉलोनी के आकार के अनुरूप नहीं है ;

(घ) प्रस्तावित कॉलोनी/आवासीय स्कीम, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना विभाग के विहित सन्धियों के अनुरूप नहीं है।

(3) योजनाओं की छानबीन और अन्य आवश्यक जांचों के पश्चात् जिसे सक्षम प्राधिकारी उचित समझे, यदि सक्षम प्राधिकारी का समाधान हो जाता है कि संप्रवर्तक को अनुज्ञप्ति प्रदान करना उपयुक्त है, वह, अनुज्ञप्ति प्रदान करने से पहले, संप्रवर्तक से इन नियमों के नियम 12 में अधिकथित शर्तों को, प्ररूप ए0 पी0 आर0 -2 में नोटिस की तारीख की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर, पूरा करने की अपेक्षा करेगा:

परन्तु यह कि उपरोक्त तीस दिनों की अवधि के भीतर, आवेदन पर समयावधि के विस्तार के लिये, सक्षम प्राधिकारी, का यदि समाधान हो जाता है, ऐसी समयावधि को आगे और तीस दिन तक बढ़ा सकेगा।

(4) यदि संप्रवर्तक उप-नियम (3) में निर्दिष्ट शर्तों को, विनिर्दिष्ट या बिस्तारित अवधि यदि कोई है, के भीतर पूरा करने में असफल रहता है, अनुज्ञप्ति की मंजूरी नहीं दी जायेगी और ऐसी ना मंजूरी की सूचना आवेदक को प्ररूप ए0पी0 आर0- 3 में संसूचित कर दी जाएगी।

(5) सक्षम प्राधिकारी, उप-नियम (2) में यथा उपबंधित आवेदन की अस्वीकृति या उप-नियम (3) में यथा उपबंधित अनुज्ञप्ति की मंजूरी के लिए, आवेदन की प्राप्ति की तारीख से तीन महीने से अनधिक अवधि के भीतर प्रक्रिया को अन्तिम रूप देगा।

संप्रवर्तक
द्वारा पूर्ण
की जाने
वाली
अपेक्षित
शर्तें।

12. (1) संप्रवर्तक जिसे नियम 11 के अधीन अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिये उपयुक्त पाया जाता है, को सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित के लिए कहा जाएगा,—

(क) सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रमाणित विकास कार्यों के प्राक्कलित मूल्य के 25 प्रतिशत के बराबर बैंक गारंटी या प्रतिभूति देना; और

(ख) निम्न के अनुसार अनुज्ञप्ति स्वीकृत किए जाने की निम्न शर्तों के अनुसार विकास कार्यों को क्रियान्वित करने और पूर्ण करने के लिए प्ररूप ए0पी0आर0-4 में करार करने के लिये उत्तरदायित्व लेना अर्थात:—

- (i) उसके द्वारा, उन व्यक्तियों से, जिन्होंने प्लॉट या अपार्टमेंट ले लिया है या लेने को आशयित है, अग्रिम रूप में या विक्रय मूल्य के लिए जमा या धारा 7 के अधीन यथा अपेक्षित किसी अन्य प्रयोजन हेतु, ली गई समस्त रकम का किसी अनुसूचित बैंक में अलग खाता बनाए रखेगा और उस रकम का उपयोग कालोनी में विकास कार्यों के लिये करेगा और सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिखित में मांग पर उस खाते की बाबत समस्त संव्यवहारों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा;
- (ii) विकास प्रभारों का संदाय करना यदि सड़कों की मुख्य लाईनें, जल निकासी, सीवरेज, जल-प्रदाय और बिजली का कार्य राज्य सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा किया जाना/निर्मित किया जाना और व्यय किया जाना है;
- (iii) भवन विनियमनों के अधीन समापन प्रमाण-पत्र जारी करने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिये समस्त सड़कों, खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों और जन स्वास्थ्य सेवाओं के रख-रखाव और अनुरक्षण की जिम्मेवारी लेगा, जब तक कि कि पूर्वतः इस जिम्मेवारी से भारोमुक्त नहीं हो जाता और तब, यथास्थिति, ऐसी सड़कों, खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों और जन स्वास्थ्य सेवाओं का निःशुल्क यथास्थिति, राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण को अन्तरण नहीं कर दिया जाता ;
- (iv) इस प्रयोजन के लिये अलग रखी गई भूमि पर अपनी लागत से स्कूलों, अस्पतालों, सामुदायिक केन्द्रों और अन्य सामुदायिक भवनों का निर्माण करेगा या करवाएगा या ऐसी भूमि को राज्य सरकार को या

तो निःशुल्क या भूमि के विकास की वास्तविक लागत के संदाय पर, जैसा राज्य सरकार द्वारा विनिश्चित किया जाए उस मामले में राज्य सरकार, ऐसी भूमि को किसी स्थानीय प्राधिकरण या व्यक्ति या संस्थान को ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जैसी यह उचित समझे, अन्तरित करने के लिये स्वतन्त्र होगी ; और

- (v) सक्षम प्राधिकारी को या इसके द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी को अभिन्यास या कॉलोनी में विकास कार्यों का निरीक्षण करने के लिये अनुज्ञप्त करेगा और इसके द्वारा जारी किये गये समस्त निदेशों की, अभिन्यास के निष्पादन की सम्यक् अनुपालना और स्वीकृत अनुज्ञप्ति के अनुसार विकास कार्यों के कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए सम्यक् रूप से अनुपालना करेगा ।

(2) यदि सक्षम प्राधिकारी, उन सुख-सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए, जो विद्यमान हैं या स्थानीय क्षेत्र में उपलब्ध करवाने के लिये प्रस्तावित हैं, यह विनिश्चय करता है कि ऐसी सुख-सुविधाएं उपलब्ध करवाना अनिवार्य या सम्भव नहीं है, आवेदक को तदनुसार सूचित कर दिया जाएगा, और उप-नियम (1) के खण्ड (ख) के उप-खण्डों (ii), (iii) और (iv) का उस विस्तार तक उपांतरण हुआ समझा जाएगा।

अनुज्ञप्ति का 13. (1) संप्रवर्तक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को सम्यक् रूप से प्रमाणित मंजूर करना। विकास कार्यों के प्राक्कलित मूल्य के पच्चीस प्रतिशत के समतुल्य बैंक गारंटी या प्रतिभूति देने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी प्ररूप ए0 पी0 आर0-5 में अनुज्ञप्ति मंजूर करेगा और संप्रवर्तक ऐसे स्वीकृत और सहमत विकास कर््यों को पूरा करने के लिये प्रारूप ए0 पी0 आर0- 4 में करार करेगा और अधिनियम की धारा 30 के अधीन यथा उपबन्धित सेवा प्रभार जमा करने को सहमत होगा।

(2) उप-नियम (1) के अधिन स्वीकृत अनुज्ञप्ति तीन वर्ष की अवधि के लिए मान्य होगी और विहित फीस के संदाय पर दो वर्ष की अवधि के लिए नवीकरण होगी ।

14. (1) यदि संप्रवर्तक धारा 5 की उप-धारा (4) के अधीन अनुज्ञप्ति का विकास कार्यों को पूरा करने में असफल रहता है, तो वह अनुज्ञप्ति के नवीकरण। अवसान की अवधि से कम से कम तीस दिन के भीतर अपनी अनुज्ञप्ति को नवीकरण के लिये प्ररूप ए0 पी0 आर0-6 में सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा और ऐसे आवेदन के साथ निम्नलिखित संलग्न किए जाएंगे, अर्थात:-

- (i) नियम 10 में अनुज्ञप्ति जारी करने के लिए विहित नवीकरण फीस के रूप में सक्षम प्राधिकारी को और अनुसूचित बैंक में आहरित होने वाली फीस के पचास प्रतिशत की दर से संगणित रकम का एक डिमांड ड्राफ्ट देय होगा;
- (ii) आयकर अनापत्ति प्रमाण-पत्र ;
- (iii) विकास कार्यों के ब्यौरे, जोकि पूर्ण हो गए हैं या जो प्रगति पर हैं या जिन्हें अभी किया जाना है, को उपदर्शित करते हुए एक स्पष्टीकरण टिप्पण ;
- (iv) उसको स्वीकृत अनुज्ञप्ति के निबन्धनों में यथा अपेक्षित विकास कार्यों का समापन न होने का कारण ; और
- (v) मूल अनुज्ञप्ति।

(2) उप-नियम (1) के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर, सक्षम प्राधिकारी का, ऐसी जांच करने के पश्चात्, यदि समाधान हो जाता है कि संप्रवर्तक द्वारा विकास कार्यों के निष्पादन में विलम्ब हो गया है और अधिनियम और तद्धीन बनाये गये नियमों के किसी उपबन्ध का कोई अतिक्रमण नहीं हुआ है, तो प्रति बीघा पांच हजार रुपये शास्ति प्रभारित करने के पश्चात्, सकारण आदेश द्वारा दो वर्ष की अवधि के लिये अनुज्ञप्ति का नवीकरण करेगा।

(3) यदि सक्षम प्राधिकारी का समाधान नहीं होता है, यह सकारण आदेश द्वारा आवेदन को नामंजूर करेगा और ऐसे मामले में, इस सम्बन्ध में, संप्रवर्तक को प्ररूप ए0 पी0 आर0-7 में सूचना भेजी जाएगी:

परन्तु यह कि आवेदन को नामंजूर करने से पूर्व, सक्षम प्राधिकारी, संप्रवर्तक को सुनवाई का एक अवसर देगा।

विकास
कार्यों में
उपगत
प्रभारों की
वसूली।

15. धारा 5 की उप-धारा (12) के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा संप्रवर्तक के जोखिम पर भारित विकास कार्यों के पश्चात् ऐसे विकास कार्यों को क्रियान्वित करने के लिये इसके द्वारा उपगत प्रभार यथास्थिति बैंक गारंटी या प्रतिभूति के प्रवर्तन के परिणामस्वरूप प्राप्त रकम को समायोजित कर वसूल किये जायेंगे, और अतिशेष यदि कोई हो, संप्रवर्तक से इस शर्त के अध्याधीन वसूल किया जाएगा कि इस प्रकार वसूल रकम उस रकम से अधिक नहीं होगी जिसे संप्रवर्तक ने आबंटितियों से विकास कार्यों पर वस्तुतः खर्च की गई रकम की कटौती पर, वस्तुतः वसूल किया हो, और आबंटितियों के लिए शर्त के अध्याधीन कि ऐसी वसूल की गई रकम, उस रकम से अधिक नहीं होगी जिसे उनके द्वारा संप्रवर्तक को विक्रय के करार या अन्तरण की शर्तों के अधीन ऐसे विकास कार्यों के खर्च के लिए, संदत्त करना पड़ेगा।

विक्रय का
करार।

16. धारा 6 की उप-धारा (1) के अधीन आशयित क्रेता के साथ संप्रवर्तक द्वारा निष्पादित किया जाने वाला विक्रय करार प्ररूप ए0 पी0 आर0-8 में और निम्नलिखित दस्तावेजों सहित होगा, अर्थातः—

- (i) यथास्थिति, सम्बन्धित क्षेत्र के सहायक कलक्टर प्रथम श्रेणी या द्वितीय श्रेणी द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित भूमि के हक का प्रमाण-पत्र;
- (ii) भूमि के प्लॉट, जिस पर भवन या अपार्टमेंटों का सन्निर्माण किया गया है या सन्निर्माण किया जाना है, पर, संप्रवर्तक के हक की प्रकृति दर्शाते हुए सम्बद्ध राजस्व रिकार्ड से सुसंगत प्रमाणित प्रति और यदि भूमि का कोई अन्य मालिक है, तो भवन के सन्निर्माण या कॉलोनी के विकास के लिये ऐसी भूमि के मालिक की सहमति, और;
- (iii) प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित अपार्टमेंटों की योजनाएं और विनिर्देश, जिनके लिए किसी विधि के अधीन ऐसा करना अपेक्षित है।

करार के
रद्दकरण पर
अग्रिम धन
के प्रतिदाय
पर ब्याज की
दर।

17. संप्रवर्तक धारा 6 की उप-धारा (2) के अधीन भावी खरीददार से एकत्रित की गई पूरी रकम, ऐसी एकत्रित रकम की प्राप्ति की तारीख से अग्रिम धन प्रतिसंदाय की तारीख तक, उस पर प्रतिवर्ष 12 प्रतिशत ब्याज की दर सहित प्रतिदाय करेगा।

18. सक्षम प्राधिकारी को विवाद निर्दिष्ट करने के लिए धारा 9 बुटियों या को उप-धारा (2) के अधीन आवेदन, अपार्टमेंट या भवन के आवृत्त परिवर्तन के (निर्मित) क्षेत्र पर दो रुपये प्रति वर्ग मीटर फीस, जो कि सक्षम प्राधिकारी परिशोधन के के हित में किसी अनुसूचित बैंक में आहरण मांग पत्र के रूप में न्यूनतम विवादों के निपटारे के पांच सौ रुपये के अध्यक्षीन दिया जाएगा। लिये फीस।

19. धारा 13 के अधीन निष्पादित किये जाने वाले हस्तांतरण हस्तांतरण विलेख में निम्नलिखित विशिष्टियाँ अन्तर्विष्ट होगी, और निम्नलिखित दस्तावेज विलेख के संलग्न होंगे, अर्थातः— साथ विशिष्टियों का दिया जाना और दस्तावेजों का संलग्न किया जाना।

- (क) आबंटितियों का नाम, पता और अन्य विशिष्टियाँ;
- (ख) भूमि का विवरण जिस पर भवन और सामान्य क्षेत्र और सुविधाएँ अवस्थित हैं, और क्या भूमि पूर्ण स्वामित्व या पट्टाधृति है, और यदि पट्टाधृति है, तो ऐसे पट्टे की अवधि;
- (ग) वास्तुविद का यह अनुमानित करते हुए, कथन कि यह यथा फाईल किये गये भवनों के प्लानों, के प्रभागों की सही, तथा उस स्थानीय प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित प्रति है जिसकी अधिकारिता में भवन अवस्थित है, के सहित अपार्टमेंट के अभिन्यास और अवस्थिति दर्शाते हुए भवन का फ्लोर प्लान;
- (घ) मंजिलों और तहखानों की संख्या का कथन करते हुए, उस भवन में अपार्टमेंटों की संख्या और मुख्य सामग्री जिससे यह निर्मित हुआ है, भवन का विवरण;
- (ङ) अपार्टमेंटों की संख्या या अपार्टमेंट की अवस्थिति का विवरण, इसका अनुमानित क्षेत्र, कमरों की संख्या और आकार, तुरन्त सामान्य क्षेत्रों, जिससे इसमें सीधे पहुँच हो ऐसा सामान्य क्षेत्र और अन्य कोई ब्यौरे जो इसकी उचित पहचान के लिये आवश्यक है;
- (च) ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का विवरण;
- (छ) सामान्य सीमित क्षेत्रों और सुविधाओं का विवरण, यदि कोई है, यह दर्शाते हुए कि किन अपार्टमेंटों में उनका उपयोग आरक्षित है;

- (ज) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं और निमित्त सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में कमशः सम्पत्ति और अपार्टमेंटों का और अविभक्त हित की प्रतिशतता का मूल्य, यदि कोई है, ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न और विवरण कि अपार्टमेंट और ऐसे अविभक्त हित, अपार्टमेंट के हस्तांतरण विलेख के निष्पादन की तारीख से किसी भी प्रकार से विल्लंगमित नहीं है,
- (झ) ऐसे प्रयोजनों का कथन जिनके लिए भवन और प्रत्येक अपार्टमेंट का प्रयोग किया जाएगा और प्रयोग के लिए निर्बन्धन होगा;
- (ञ) व्यक्ति का नाम जो निवास स्थान सहित ऐसे व्यक्तियों के कारबार के स्थान में सेवा या प्रवर्ध प्राप्त करेंगे ; और
- (ट) कोई अन्य विशिष्टियां या अभिलेख जिसे पक्षकार अपार्टमेंट के हस्तांतरण विलेख में उपवर्णित करना वांछित समझे।

हस्तांतरण
विलेख के
प्रवर्तन के
लिये आवेदन
का प्ररूप।

20. धारा 14 की उप-धारा (1) के अधीन हस्तांतरण विलेख के प्रवर्तन के लिये आवेदन प्ररूप ए0पी0आर0 -9 में किया जाएगा।

भवन
विनियमन/
उप-विधियों
का लागू
होना।

21. नगरपालिका की अधिकारिता के भीतर आने वाले क्षेत्रों में धारा 18 में विनिर्दिष्ट मामलों को विनियमित करने वाले नगरपालिका के नियम या विनियमन या उप-विधियां लागू होंगी नगरपालिका की अधिकारिका के बाहर आने वाले क्षेत्रों में हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना अधिनियम, 1977 या हिमाचल प्रदेश आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2004 (2004 का 9) के अधीन बनाये गये भवन विनियमन या उप-विधियां यथावश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगी।

बैंक गारंटी
या प्रतिभूति
की निर्मुक्ति।

22. किसी भवन या कालोनी में अभिन्यास और विकास कार्य पूर्ण होने पर, और उसके बाबत समापन प्रमाण-पत्र जारी करने के पश्चात्, सक्षम प्राधिकारी, संप्रवर्तक द्वारा इस निमित्त आवेदन पर, आवेदन की तारीख से तीन मास की अवधि के भीतर, संप्रवर्तक द्वारा दी गई बैंक गारंटी या प्रतिभूति को, धारा 5 की उप-धारा (12) के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा उपगत रकम का समायोजन करने के पश्चात्, निर्मुक्त कर सकेगा।

परन्तु यह कि समापन प्रमाण-पत्र जारी करने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिये या उस समय तक, जब तक कि संप्रवर्तक को, यथास्थिति, राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा जो कि पूर्वतन हो, इस निमित्त उत्तरदायित्वों से मुक्त नहीं कर दिया जाता, भवन या कालोनी के अनुरक्षण या रख-रखाव को सुनिश्चित करने के लिये बैंक गारंटी या प्रतिभूति का 30 प्रतिशत निर्मुक्त किए बिना रखा जाएगा।

23. (1) संप्रवर्तक के रूप में या संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिये आवेदन, क्रमशः प्ररूप ए0पी0आर0- 10 और प्ररूप ए0 पी0 आर0-11 में किया जाएगा, और सक्षम प्राधिकारी के हित में किसी अनुसूचित बैंक में आहरण मांग पत्र के प्ररूप में संप्रवर्तक के मामले में बीस हजार रुपये और संपदा अभिकर्ता के मामले में पांच हजार रुपये फीस सहित किया जाएगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण-पत्र, सक्षम अधिकारी द्वारा संप्रवर्तक के मामले में प्ररूप ए0पी0आर0- 12 और संपदा अभिकर्ता के मामले में प्ररूप ए0पी0आर0- 13 में जारी किया जाएगा।

24. (1) यथास्थिति संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन की दशा में आवेदक स्वयं, यदि वह वैयक्तिक है या फर्म के मामले में उसका कोई कर्मचारी या उसका कोई भागीदार है या कम्पनी के मामले में उसका कोई निदेशक, या सहकारी सोसाइटी के मामले में प्रबन्ध समिति का कोई सदस्य,—

संप्रवर्तक और संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए अर्हताएं।

(क) 18 वर्ष की आयु से कम का न हो ;

(ख) कॉलोनियों के विकास के क्षेत्र में या भवनों के सन्निर्माण में, चाहे सन्निर्माण इंजिनियर, वास्तुविद, नगर योजनाकार या ठेकेदार के रूप में, कम से कम पांच वर्ष का अनुभव रखता हो;

(ग) अनुमोचित दिवालिया, नहीं होना चाहिए ;

(घ) विवृत्त चित्त नहीं होना चाहिए ;

- (ड) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन किसी प्राधिकारी द्वारा काली-सूची में सूचीबद्ध न किया हो।
- (च) अधिनियम या किसी अन्य विधि के अधीन जिसमें नैतिक अधमता अन्तर्गस्त है, किसी अपराध के लिये दोषसिद्ध न हुआ हो, या, यदि दोषसिद्ध हुआ है, उसके दोषसिद्ध होने से पांच वर्ष की अवधि व्यपगत (बीत) गई हो;
- (छ) सरकार या किसी राज्य उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण के नियोजन में न हो; और
- (ज) सरकार या किसी राज्य उपक्रम या स्थानीय प्राधिकरण की सेवा से पदच्युत न किया गया हो (हुआ हो)।
- (2) यदि रजिस्ट्रीकरण के लिये आवेदन सम्पदा अधिकर्ता के रूप में हो, तो आवेदन,-
- (क) 18 वर्ष की आयु से कम का न हो;
- (ख) सरकार या किसी राज्य उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण के नियोजन में न हो;
- (ग) सरकार या किसी राज्य उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण की सेवा से पदच्युत न किया गया हो (हुआ हो);
- (घ) अनुमोचित दिवालिया न हो ;
- (ङ) विकृत चित्त न हो ;
- (च) किसी संपदा अधिकर्ता के रूप में पांच वर्ष का अनुभव रखता हो; और
- (छ) अधिनियम के अधीन या किसी विधि के अधीन जिसमें नैतिक अधमता अन्तर्गस्त है, किसी अपराध के लिये दोषसिद्ध न हुआ हो, या यदि दोषसिद्ध हुआ है, उसके दोषसिद्ध होने से पांच वर्ष की अवधि व्यपगत (बीत) गई हो।

(3) संप्रवर्तक के रजिस्ट्रीकरण के लिये आवेदन के साथ यह परिबचन संलग्न किया जाएगा कि परियोजना को निष्पादित करते समय, संप्रवर्तक अर्हित तकनीकी विशेषज्ञों अर्थात् सन्निर्माण इंजिनियर और वास्तुविद/नगर योजनाकार की सेवाएं परियोजना के पूर्ण होने तक लेगा।

(4) आवेदक, सक्षम प्राधिकारी को, संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिये पचास हजार रुपये और संपदा अधिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिये दस हजार रुपये की बैंक गारंटी या प्रतिभूति देगा।

25. संप्रवर्तक या सम्पदा अधिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए फीस, वही होगी, जो कि नियम 23 के अधीन रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण-पत्र मंजूर करने के लिये संदेय है:

नवीकरण
के लिए
फीस

परन्तु यह कि रजिस्ट्रीकरण प्रमाणीकरण की अवधि के अवसान से कम से कम तीन मास पूर्ण, संप्रवर्तक के मामले में प्ररूप ए0पी0आर0-24, और सम्पदा अधिकर्ता के मामले में प्ररूप ए0पी0आर0-25 में आवेदन किया जाएगा।

26. (1) प्रत्येक रजिस्ट्रीकृत संप्रवर्तक निम्नलिखित का अनुरक्षण करेगा, अर्थात्:—

लेखे, और
रजिस्टर और
अभिलेखों के
रख-रखाव
(अनुरक्षण)
का प्ररूप
और रीति

(क) अपार्टमेंट या प्लॉट के प्रत्येक आबंटिती का एक अलग खाता लेखा, जिसमें आबंटितियों के नाम तथा पते, प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी या प्लॉट धारक से वसूल की गई रकम विनिर्दिष्ट की जाएगी ;

(ख) भवनों और अपार्टमेंटों या कालोनी में किये गये विकास कार्यों पर, ब्यौरे सहित उपगत खर्च के ब्यौरे को दर्शाते हुए, धारा 7 के उपबन्धों के अनुसार लेखे रखेगा; और

(ग) प्ररूप 26 में एक रजिस्टर रखेगा, जिसमें आबंटितियों को उसके द्वारा विक्रय किये गये प्लॉटों या अपार्टमेंटों के ब्यौरे, ऐसे प्लॉटों या अपार्टमेंटों के विक्रय के लिये किये गये करार की तारीख,

विक्रय कीमत के संदाय के ब्यौरे, कब्जा देने तथा हस्तांतरण विलेख के निष्पादन की तारीख अन्तर्विष्ट हो।

(2) प्रत्येक संपदा अभिकर्ता प्ररूप ए0पी0आर0-17 में एक रजिस्टर बनाए रखेगा, जिसमें प्लॉट या अपार्टमेंट का वर्ग, प्लॉट या अपार्टमेंट का क्षेत्रफल, विक्रेता और विक्रेताओं के नाम और पत्ते प्रतिफल धन, विक्रय तथा विक्रय विलेख के रजिस्ट्रीकरण की तारीख उपदर्शित की जाएगी।

(3) सक्षम प्राधिकारी प्ररूप ए0पी0आर0 18 में रजिस्टर बनाए रखेगा जिसमें धारा 5 की उप-धारा (3) के अधीन स्वीकृत और अस्वीकृत अनुज्ञापित के समस्त मामलों की विशिष्टियां उपदर्शित की जायेंगी और प्ररूप ए0पी0आर-19 और ए0पी0आर0-20 जिसमें धारा 19 के अधीन क्रमशः संप्रवर्तक और संपदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र स्वीकृत या अस्वीकृत करने के समस्त मामलों की विशिष्टियां उपदर्शित की जायेंगी।

संपरीक्षा।

27. (1) प्रत्येक संप्रवर्तक और संपदा अभिकर्ता अपने लेखों को प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति पर चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा संपरीक्षित करवायेगा और वित्तीय वर्ष की समाप्ति से छः मास की अवधि के भीतर, सक्षम प्राधिकारी, को, संपरीक्षा रिपोर्ट सहित ऐसे चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित और हस्ताक्षरित लेखों की विवरणी प्रस्तुत करेगा।

(2) लेखों का संपरीक्षण करते हुए चार्टर्ड अकाउंटेंट यह भी सत्यापित करेगा, कि संप्रवर्तक द्वारा, किसी विशिष्ट प्रयोजन के लिए एकत्रित की गई रकम, धारा 7 में यथा उपबन्धित किसी अन्य प्रयोजन हेतु उपयोग नहीं की गई है और उस प्रभाव तक का प्रमाण-पत्र चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा अभिलिखित किया जाएगा, और ऐसे अभिलिखित प्रमाण-पत्र की एक प्रति संप्रवर्तक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

विवरणियां ।

28.(1) संप्रवर्तक, उस अवधि के दौरान अपार्टमेंट और प्लॉट धारकों के भावी आबंटितियों से प्राप्त की गई रकम, और अपार्टमेंट के निर्माण और प्लॉट के विकास पर व्यय की गई रकम, और कालोनी में विकास कार्य हेतु या अपार्टमेंट के निर्माण हेतु या सनिर्मित किये गये और बेचे गये अपार्टमेंट, विकसित किये गये और बेचे गये प्लॉट और निर्माणाधीन अपार्टमेंट और विकासाधीन कॉलोनियों हेतु किसी बैंक में जमा की गई अतिशेष रकम दशाति

हुए, प्ररूप ए0 पी0 आर0- 21 में छः मास की विवरणी, सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत करेगा।

(2)सम्पदा अधिकर्ता, प्लॉट और अपार्टमेंट के विक्रेताओं और क्रेताओं के नाम व पते और हस्तांतरण विलेख के निष्पादन की तारीख दर्शाते हुए, वित्तीय वर्ष की समाप्ति से तीन मास की अवधि के भीतर, सक्षम प्राधिकारी को, प्ररूप ए0पी0आर0-22 में वार्षिक विवरणी प्रस्तुत करेगा।

29. विकास निधि, धारा 30 की उप-धारा (4) में विनिर्दिष्ट विकास निधि प्रयोजनों के अतिरिक्त निम्नलिखित के लिये भी उपयोग की जाएगी, अर्थातः— का उपयोग

- (i) नगर योजना, आवसीय और नगरीय मामलों (कार्यकलापों) में तकनीकी उन्नयन और आधुनिकता के लिए ;
- (ii) नगरीय प्रबन्ध, आवसीय और नगर ग्राम योजना ये प्रशिक्षण सुविधाएं उपबन्धित करने के लिए ; और
- (iii) देश के भीतर और बाहर नगर और ग्राम योजना, आवासीय, नगरीय मामलों (कार्यकलापों) और नगरीय प्रबन्ध पर अध्ययन गोष्ठी, कर्मशाला (वर्कशाप) और सम्मेलन आयोजित करने और उनमें भाग लेने के लिए।

30. अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी के आदेश के विरुद्ध अपील, अधिनियम की धारा 31 के अधीन यथा उपबन्धित अपील प्राधिकारी के समक्ष, आवेदक या सम्यक् रूप से प्राधिकृत उसके अधिकर्ता द्वारा, निम्नलिखित दस्तावेजों सहित लिखित में और हस्ताक्षरित करके प्रस्तुत की जाएगी, अर्थात् :--

- (i) आदेश जिसके विरुद्ध अपील की जानी है की प्रमाणित प्रति;
- (ii) मामले के तथ्यों का यथावत् विवरण;
- (iii) मामले के समर्थन में तथ्यों और विधि का विवरण; और
- (iv) कोई अन्य साक्ष्यक मूल्य का तात्त्विक (सारवान) दस्तावेज, जिस पर निर्भर करना चाहता है।

अपील
फाईल
करने की
रीति और
प्ररूप

प्ररूप ए0 पी0 आर-1

[नियम 10(1)देखें]

अनुज्ञप्ति को प्रदान करने के लिए आवेदन का प्ररूप

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

.....

श्रीमान जी,

टिकट (स्टांप) के
आकार की सम्यक्
रूप से अनुप्रमाणित
नवीनतम फोटो
चिपकाएं

1. मैं/हम तहसील..... जिला..... राज्य..... में आवसीय/
वाणिज्यक कॉलोनी स्थापित करने की अनुज्ञप्ति प्रदान करने हेतु आवेदन करते हैं।

अपेक्षित विशिष्टियां निम्न प्रकार से हैं:—

(i) आवेदक की हैसियत, क्या व्यक्तिगत/फर्म/सहकारी समिति/कम्पनी है ?

(ii) वैयक्तिक की दशा में --

(क) नाम

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) स्थाई पता

(iii) फर्म/सहकारी समितियों/कम्पनियों के मामले में —

(क) नाम

(ख) पता

(ग) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र की प्रति

(घ) मुख्य क्रियाक्लाप

(ड.) भगीदारों/ मुख्य कार्यकारी/पूर्ण-कालिक निदेशकों का नाम और पता।

- (iv) क्या आवेदक आयकर दाता/निर्धारित है, यदि है, पैन संख्या..... दे
- (v) बैंक या बैंकर का नाम और पता जिसके पास धारा 9 के निबधनों में लेखे अनुरक्षित किए जाएंगे,
- (vi) वित्तीय स्थिति के बारे में विशिष्टियां,-
 - (क) कम्पनी/फर्म/सहकारी समिति की दशा में नवीनतम संपेरीक्षित लेखे; और
 - (ख) अन्तिम 3 वर्षों की आयकर विवरणी दे।
- (vii) आवेदक द्वारा धारित स्थावर सम्पत्ति का ब्यौरों.....
- (viii) क्या आवेदक को कभी किसी अन्य विधि के अधीन कॉलोनी स्थापित करने की अनुमति प्रदान की गई थी, यदि ऐसा है, तो उसका ब्यौरा दे।
- (ix) क्या आवेदक ने कभी कॉलोनी स्थापित की है या कॉलोनी स्थापित कर रहा है और यदि ऐसा है, तो उसका ब्यौरा दें.....
- (x) अभिकरण द्वारा बाह्य विकास कार्यों को लेना.....स्वतः विकास प्राधिकरण
 -स्थानीय प्राधिकरण
- (xi) अभिकरण द्वारा आन्तरिक विकास कार्यों को लेना.....
 -स्वतः विकास प्राधिकरण
 -स्थानीय प्राधिकरण
- (xii) कोई अन्य सूचना जिसे आवेदक देना चाहता हो।

2. मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेजों की तीन प्रतियां संलग्न करते हैं; अर्थात्:—

- (i) समस्त हक विलेखों और अन्य दस्तावेजों की प्रति/प्रतियां जो प्रस्तावित कॉलोनी की भूमि में ऐसे विलेखों और अन्य दस्तावेजों की सूची सहित आवेदक के हित दर्शाते हों और यदि भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्व में है, तो ऐसी भूमि के स्वामी की कॉलोनी के विकास या भवन के निर्माण के लिए सहमति;
- (ii) सजरा प्लान, जिसमें राजस्व सम्पदा का नाम, प्रत्येक खेत (क्षेत्र) का खसरा नं० और प्रत्येक खेत के क्षेत्र सहित कॉलोनी की अवस्थिति को दर्शाने वाली प्रति;
- (iii) एक किलोमीटर के लिए दस सैटीमीटर से अन्यून के पैमाने(स्केल) पर एक गाइड मैप (मानचित्र) जो कॉलोनी की अवस्थिति को दर्शाते हुए भौगोलिक रूप से आस पास की विशेषताओं के सम्बंध में भूमि को पहचानने योग्य बनाए;

- (iv) कॉलोनी के अधीन भूमि का सर्वेक्षण नक्शा (प्लान) जो 1:1000 से अन्यून के पैमाने (स्केल) पर तीस मीटर की दूरी से स्थल स्तर (स्यॉट लेवल दर्शाए और जहां आवश्यक रुपरेखा योजना(कन्दूर प्लान) उपर्युक्त भूमि की सीमाओं और विस्तार/लम्बाई चौड़ाई, और उपर्युक्त भूमि की, कम से कम तीस मीटर की दूरी के भीतर गलियों की अवस्थिति, भवनों और परिसरों, विद्यमान सड़कों के और से विद्यमान पहुंचमार्ग दर्शाए;
- (v) 1:1000 से अन्यून के पैमाने(स्केल) पर कॉलोनी का अभिन्यास नक्शा (प्लान), कॉलोनी के विद्यमान और प्रस्तावित पहुंच मार्ग, गलियों की चौड़ाई, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए आरक्षित प्लोटों के आकार और प्रकार खुले स्थानों, सामुदायिक भवनों, स्कूलों इत्यादि के लिए आरक्षित स्थलों को, प्लोटों के सामने और किनारे पर प्रत्येक और प्रस्तावित भवन के अधीन क्षेत्र सहित दर्शाएं;
- (vi) स्पष्टीकरण टिप्पण जो कॉलोनी की प्रमुख बातों, विशेषकर स्वास्थ्यप्रद जल आपूर्ति प्रबंधों और संक्षुब्ध और मैले पानी की व्यवस्था और उपचार हेतु स्थल का व्योरा दे;
- (vii) प्रस्तावित सड़कों के क्रास सेक्शन को दर्शाने वाली योजनाएं (प्लान) जो विशेषकर प्रस्तावित वहन मार्गों, साईकिल पटरियों और पगडंडियों, हरे घास के किनारों (ग्रीन वर्जिज) विद्युत खम्बों, टेलीफोन के खम्बों की स्थिति और अन्य ऐसे कार्य (संकर्म) जो ऐसी सड़कों से जुड़े हों;
- (viii) उप खण्ड (vii) के अधीन यथा अपेक्षित नक्शा(प्लान), मलप्रणाल, संक्षुब्ध जल मार्गों,जल आपूर्ति और अन्य लोक स्वास्थ्य सेवाओं की स्थिति के अतिरिक्त, उपदर्शित करते हुए;
- (ix) अनुमानित लागत सहित अपार्टमेंटों का ब्यौरेवार विशेष विवरण और सरंचनात्मक डिजाईन;
- (x) खण्ड (vii) में यथा दर्शाये गए सड़क कार्य का डिजाइन और ब्यौरेवार विशेष विवरण और प्रत्येक कम्पोनेंट का उसके प्रत्येक कम्पोनेंट की लागत विश्लेषण सहित अनुमानित लागत;
- (xi) मलप्रणाल, संक्षुब्ध जल और जल आपूर्ति स्कीमों सहित प्रत्येक कम्पोनेंट की उस पर लागत विश्लेषण सहित अनुमानित लागत का ब्यौरावार विशेष विवरण;

- (xii) संक्षुब्ध और मैले पानी की व्यवस्था और उपचार ब्यौरे-वार विशेष विवरण और डिजाइन और प्रत्येक कम्पोनेंट की विश्लेषण लागत सहित कम्पोनेंट वाईज संकर्म की लागत;
- (xiii) विद्युत आपूर्ति के लिये ब्यौरेवार विशेष विवरण और डिजाइन जिसके अंतर्गत स्ट्रीट लाईटिंग के प्रत्येक कम्पोनेंट की विश्लेषण लागत सहित अनुमानित लागत सम्मिलित है;
- (xiv) इंजीनियरों के नाम और अर्हता और विकास कार्य निष्पादित करने के लिये सहमति जहां संप्रवर्तक को स्वयं ऐसे कार्यों का निष्पादन करना हो; और
- (xv) आवेदक, टिकट(स्टांप) के आकार की नवीनतम फोटो जोकि किसी राजपत्रित अधिकारी या मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित हो, को इस उद्देश्य के लिए निर्धारित स्थान पर चिपकाएगा और उसी की दो अनुप्रमाणित प्रतियां कार्यालय के प्रयोग हेतु इस प्ररूप (फार्म) के साथ संलग्न करेगा ।

3. मै/ हम निम्नलिखित और दस्तावेजों को संलग्न करते हैं, अर्थात:—

अनुज्ञप्ति फीस

- (i) मांगदेय ड्राफ्ट संख्या.....तारीख..... बैंक.....से रुपये के लिये आहरित ।
- (ii) कम्पनी या फर्म या सहकारी (सोसाइटी) के मामले में चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से संपरीक्षित वार्षिक लेखों की अंतिम विवरणी की एक प्रति और वैयक्तिक के मामले में, बैंक का नाम सहित रखे गए लेखों का प्रकटीकरण; और
- (iii) आय कर प्राधिकारियों द्वारा जारी किया गया आयकर समाशोधन प्रमाण-पत्र।

4. यह भी निवेदन करते हैं कि मुझे/ हमें प्रस्तावित कॉलोनी में निम्नलिखित सुख-सुविधा या सुख-सुविधाएं उपबंधित करवाने से छूट दी जाए और चिन्हित नक्शा (प्लान) एणबी0सी0 (क, ख, ग) (इत्यादि) सहित तीन प्रतियों में एक स्पष्टीकारक टिप्पण, कि उक्त सुख-सुविधा या सुख-सुविधाएं कॉलोनी में उपबंधित करवाना क्यो अपेक्षित नहीं है, संलग्न करें ।

5. मै/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करते हैं कि पैरा 1 में दी गई विशिष्टियां मेरी/हमारी पूर्ण जानकारी और विश्वास के अनुसार सही हैं।

भवदीय,

आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर,
पूरे नाम सहित

तारीख.....

स्थान.....

प्ररूप ए0 पी0 आर-2

[नियम 11(3) देखें]

शर्तें पूरा करने के लिए आवेदक को बुलाने हेतु नोटिस का प्ररूप

प्रेषित,

सक्षम प्राधिकारी

.....

सेवा में,

.....

.....

ज्ञापन संख्या.....

तारीख.....

.....तहसील.....जिला.....

मैं कॉलोनी स्थापित करने की अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिये आप के आवेदन तारीख.....
के सन्दर्भ में आप को.....तहसील.....
जिला.....मैं कॉलोनी स्थापित करने के लिये अनुज्ञप्ति प्रदान करने का प्रस्ताव
करते हूँ ।

अतः आप को इस सूचना (नोटिस) की तामील की तारीख से 30 दिन की अवधि के
भीतर हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन नियम, 2005 के नियम 12 में अधिकथित
शर्तों को पूरा करने के लिए बुलाया जाता है।

सक्षम प्राधिकारी ।

प्ररूप ए० पी० आर-3

[नियम 11(4) देखें]

आवेदक को अनुज्ञप्ति देने से इंकार करने के लिये प्ररूप

प्रेषित,

सक्षम प्राधिकारी

.....

सेवा में,

.....

.....

ज्ञापन संख्या.....

तारीख.....

आप के अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिये.....तारीख के आवेदन के सन्दर्भ में।

खेद के साथ सूचित किया जाता है कि अनुज्ञप्ति की मंजूरी, नीचे दिये गये कारणों से नामंजूर की जाती है:

.....

.....

.....

सक्षम प्राधिकारी ।

तारीख.....

स्थान.....

प्ररूप ए0 पी0 आर-4

[नियम 12 (ख) और प्ररूप ए0 पी0 आर0 5 में अनुज्ञप्ति की शर्त संख्या (ii) देखें]

संप्रवर्तक द्वारा कॉलोनी स्थापित करने के लिये करार का प्ररूप ।

यह करार प्रथम पक्षकार (जिसे इसमें आगे संप्रवर्तक कहा गया है, और इसके अन्तर्गत उसके वारिस, विधिक प्रतिनिधि, उतराधिकारी तथा समनुदेशिनी भी है) और द्वितीय पक्षकार.....के रूप में सक्षम प्राधिकारी के मध्य आज तारीख.....को किया गया।

यह कि सक्षम प्राधिकारी, संप्रवर्तक को,.....तहसील..... जिला.....में कॉलोनी स्थापित करने के लिये अनुज्ञप्ति प्रदान करने हेतु इस शर्त के अधधीन सहमत हो गया है कि, संप्रवर्तक, उसे स्वीकृत की गई अनुज्ञप्ति के अनुसार कॉलोनी में विकास कार्य की समाप्ति और रख-रखाव को क्रियान्वित करने के लिये सक्षम प्राधिकारी के साथ करार करेगा ।

अतः यह विलेख इस बात का साक्षी है कि:—

1. सक्षम प्राधिकारी इससे संलग्न अनुसूची में वर्णित भूमि पर भवन या कॉलोनी स्थापित करने के लिये, संप्रवर्तक को अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिये सहमत हुआ है, संप्रवर्तक द्वारा निम्न लिखित प्रसंविदा की जाती है:—

(क) कि वह उस व्यक्ति से, जो प्लॉट या भवन लेने के लिए आशायित है या जिसने प्लॉट या भवन अग्रिम लिया है या विक्रय मूल्य के रूप में या धारा 7 के अधीन यथा अपेक्षित किसी अन्य प्रयोजन के लिए निक्षिप्त किया है, से ली गई सम्पूर्ण राशि का किसी अनुसूचित बैंक में पृथक लेखा रखेगा और कॉलोनी में विकास कार्य की लागत को पूरा करने हेतु इस रकम का प्रयोग/उपयोग करेगा और सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिखित में मांग करने पर उस लेखा की बावत सभी संव्यवहारों का पूर्ण और सही प्रकटीकरण करेगा;

(ख) यह कि, संप्रवर्तक विकास कार्यों के प्रभारों को संदत्त करेगा यदि हिमाचल प्रदेश आवास और शहरी विकास प्राधिकरण या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा सड़क पर जल निकास, मलवहन, जल आपूर्ति और विद्युत की मुख्य लाइनें बिछाई जानी है और निर्मित की जानी है;

- (ग) यह कि संप्रवर्तक भवन उप-विधियों के अधीन समापन प्रमाणपत्र जारी करने की तारीख से पांच वर्षों की अवधि के लिए समस्त सड़कों (मार्गों) खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों और सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं के अनुरक्षण के लिए जब तक कि पहले उसे इस दायित्व से मुक्त नहीं कर दिया जाता, दायी रहेगा और तत्पश्चात् ऐसी सड़कों(मार्गों) खुले स्थानों, लोक पार्कों और लोक स्वास्थ्य सेवाओं को, यथास्थिति, स्थानीय प्राधिकरण या संस्थानों को अंतरित करेगा;
- (घ) यह कि संप्रवर्तक इस प्रयोजन के लिये अलग रखी गई भूमि पर अपनी लागत से स्कूलों, अस्पतालों, सामुदायिक भवनो और अन्य सामुदायिक भवनो का निर्माण करेगा या करवाएगा या ऐसी भूमि को स्थानीय प्राधिकरण या संस्थान को विकसित की गई भूमि की लागत के सदांय पर किसी भी समय, अन्तरित करेगा;
- (ङ.) यह कि संप्रवर्तक, सक्षम प्राधिकारी को या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी को, कार्यालय समय के दौरान अभिन्यास के निष्पादन और कॉलोनी में विकास कार्यों का निरीक्षण करने के लिये अनुज्ञप्त करेगा और स्वीकृत अनुज्ञप्ति के अनुसार इसके द्वारा जारी किये गये समस्त निदेशों की, अभिन्यास के निष्पादन की सम्यक अनुपालना और उस पर विकास कार्यों के कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिये, पालन करेगा; और
- (च) यह कि इस करार में अन्तर्दिष्ट किसी बात पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, अधिनियम और तदधीन बनाये गये नियमों और उप-विधियों के समस्त उपाबंध संप्रवर्तक को आबद्धकर होंगे ।

2. परन्तु सदैव ही और एतद्वारा यह करार किया जाता है कि संप्रवर्तक इस करार की किन्ही शर्तों एवं निबन्धनों का उल्लंघन करता है या हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 या तदधीन बनाये गये नियमों या उप-विधियों के किसी भी उपाबंध का अतिक्रमण करता है, तब और ऐसे किसी भी मामले; किसी पूर्व हेतुक या अधिकार के अधित्यजन के होते हुए भी, सक्षम प्राधिकारी उसे प्रदत्त अनुज्ञप्ति को प्रतिसंहृत कर सकेगा ।

3. इस विलेख पर स्टॉप और रजिस्ट्रीकरण प्रभार संप्रवर्तक द्वारा वहन किए जाएंगे। इसके साक्ष्यस्वरूप संप्रवर्तक और सक्षम प्राधिकारी ने इसमें ऊपर लिखी तारीख को विलेख पर हस्ताक्षर कर दिए हैं ।

संप्रवर्तक ।

सक्षम प्राधिकारी

1. साक्षी.....तारीख.....
2. साक्षी.....तारीख.....

अनुज्ञप्ति न०.....

प्ररूप ए० पी० आर-5

[नियम 13(1) देखें]

अनुज्ञप्ति का प्ररूप

यह अनुज्ञप्ति हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 की धारा 5(3) के अधीन निम्न को स्वीकृत की गई है —

(क) वैयक्तिक के मामले में, श्री.....सुपुत्र
श्री.....तहसील.....
जिला.....राज्य.....; और;

(ख) किसी फर्म/सहकारी सोसाइटी/कम्पनी के मामले में.....फर्म/
सहकारी सोसाइटी/कम्पनी को जिन का मुख्यालय.....तहसील.....
जिला.....में है, को.....तहसील.....
जिला.....राज्य.....में भूमि को आवासीय/वाणिज्यिक
कॉलोनी के रूप में विकसित करने के लिए;

यह अनुज्ञप्ति निम्नलिखित शर्तों के अधीन स्वीकृत की गई है, अर्थात्:—

(i) कॉलोनी को उपबन्धित किए जाने वाले विकास कार्यों का डिजाइन और विनिर्देशन में निम्नलिखित सम्मिलित होगा:—

- (क) विद्यमान सुसंगत समय में, हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग के विनिर्देशन के अनुसार सड़क पक्की करना और पगडण्डी पक्की करना,
- (ख) घास उगाना और पौधारोपण करना, और
- (ग) मार्ग पर प्रकाश व्यवस्था।

(ii) अनुज्ञप्तिधारी, अनुज्ञप्ति स्वीकृत होने से 30 दिन की अवधि के भीतर प्ररूप ए०पी०आर० IV (4) में सक्षम प्राधिकारी के साथ करार करेगा ।

(iii) संप्रवर्तक, हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 की धारा 30 के अधीन सक्षम प्राधिकारी के पास सेवा प्रभार जमा करवायेगा, ऐसा न करने पर अधिनियम के अधीन उसको स्वीकृत की गई अनुज्ञप्ति रद्द समझी जायेगी ।

- (iv) कॉलोनी के अभिन्यास प्लान में, सडकों, खुले स्थानों, स्कूलों, लोक और समुदाय भवनों और अन्य सामान्य उपयोग के लिये आरक्षित भूमि, कॉलोनी के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र से.....प्रतिशत से कम नहीं होगी ।
- (v) अनुज्ञप्तिधारी, उस क्षेत्र से जहां पर कॉलोनी विकसित की जानी है में तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा ।
- (vi) संप्रवर्तक, उन व्यक्तियों से, जो अपार्टमेंट या प्लॉट लेने के लिए आशयित हैं या जिन्होंने अपार्टमेंट या प्लॉट अग्रिम, या विक्रय मूल्य हेतु या किसी अन्य प्रयोजन हेतु निक्षिप्त किया है, से, उस द्वारा ली गई सम्पूर्ण राशि का किसी अनुसूचित बैंक में पृथक लेखा(खाता) रखेगा और विकास कार्यों की लागत की पूर्ति के लिए राशि संवितरित करेगा और सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिखित में मांग पर उस लेखा (खाते) की बावत सभी संव्यवहारों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा;
- (vii)शुरू होने वाले और.....समाप्त होने वाली तीन वर्ष की अवधि के लिए अनुज्ञप्ति विधिमान्य होगी और अनुज्ञप्तिधारी उस अवधि के भीतर विकास कार्यों को पूरा करेगा ऐसे न होने पर नवीकरण फीस के अतिरिक्त चौथे तथा पाँचवें वर्ष क्रमशः दस हजार और पन्द्रह हजार रुपये की शास्ति प्राति हेक्टेयर अधिरोपित की जायेगी;
- (viii) अनुज्ञप्तिधारी हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट एवं सम्पत्ति विनियम अधिनियम, 2005 के उपबन्धों और तद्धीन बनाए गए नियमों/उपविधियों/विनियमों का पालन करेगा ।

तारीख :

सक्षम प्राधिकारी के हस्ताक्षर ।

स्थान :

क्रम संख्या	नवीकरण की तारीख	तारीख जब तक नवीकरण किया गया है ।	सक्षम प्राधिकारी के हस्ताक्षर
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

प्ररूप ए0 पी0 आर-6

[नियम 14(1) देखें]

अनुज्ञप्ति का नवीकरण करने हेतु आवेदन का प्ररूप

प्रेषित

.....
.....

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी

.....

श्रीमान जी,

मैं/हम अनुज्ञप्ति संख्या:जोकि.....को समाप्त

हो रहा है, के नवीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं ।

यथा अपेक्षित मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेजों की सूचना प्रस्तुत करते हैं, अर्थात्:—

- (i) नवीकरण फीस के रूप में मांगदेय ड्राफ्ट संख्या:.....
तारीखबैंकसे.....रुपये के
लिए आहरित;
- (ii)रुपये की राशि के लिए बैंक गारंटी (नवीकृत की गई
विद्यमान बैंक गारंटी या नई बैंक गारंटी);
- (iii) उस तारीख तक किए गए विकास कार्यों की स्थिति दर्शाते हुए कॉलोनी
का नक्शा (प्लान);
- (iv) विकास कार्यों की अवस्था के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण टिप्पण और नियत
अवधि के भीतर विकास कार्यों को पूर्ण न करने का कारण;
- (v) मूल अनुज्ञप्ति; और
- (vi) अन्य कोई सूचना ।

भवदीय,

(आवेदक)

तारीख :

स्थान:

प्ररूप ए0 पी0 आर-7

[नियम 14(3) देखें]

अनुज्ञप्ति के नवीकरण हेतु आवेदन की अस्वीकृति की सूचना का प्ररूप

प्रेषित,

सक्षम प्राधिकारी

.....

सेवा में,

.....

.....

ज्ञापन संख्या:

तारीख :

अनुज्ञप्ति संख्या.....को नवीकरण हेतु आपके आवेदन, तारीख.....

.....के संदर्भ में

2. खेद के साथ सूचित किया जाता है कि अनुज्ञप्ति संख्या:का

नवीकरण नीचे दिये गये कारणों से नामंजूर किया जाता है:-

सक्षम प्राधिकारी।

प्ररूप ए0 बी0 आर0-8

(नियम 16 देखें)

विक्रय करार का प्ररूप

यह विक्रय करार रकबा भूमि.....खसरा संख्या:.....गाँव.....
हदबस्त संख्या.....पर.....तारीख को कॉलोनी स्थापित करने के लिए
अनुज्ञप्ति संख्या.....धारक संप्रवर्तक नामतः (जिसे इसमें इसके पश्चात् संप्रवर्तक कहा गया
है, और इसके अन्तर्गत उसके वारिस, विधिक प्रतिनिधि, उत्तरवर्ती तथा समनुदेशिनी भी है) प्रथम
पक्षकार के रूप में और द्वितीय पक्षकार के रूप में श्री, श्रीमती/कु0.....पुत्र/पत्नी/पुत्री.
.....स्थायी निवासीमकान संख्या.....तहसील.....
.....जिला..... राज्य.....(जिसे इसमें इसके पश्चात् आशयित क्रेता कहा
गया है और इसके अन्तर्गत उसके वारिस, कार्यपालक प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और समनुदेशिनी
भी है) के बीच आज तारीख.....को किया गया,

यह कि संप्रवर्तक.....स्थित.....कॉलोनी में भवन या अपार्टमेंट,
जिनका स्वामित्व के आधार पर विक्रय किया जाना है, के निर्माण का आशय रखता है या निर्माण
कर चुका है, या

यह कि संप्रवर्तक..... स्थित..... कॉलोनी.....तहसील
.....जिला..... राज्य के प्लॉटों का विक्रय करने का प्रस्ताव
करने का आशय रखता है,

और आशयित क्रेता ने..... स्थित.....कॉलोनी में अपार्टमेंट/प्लॉट
का विक्रय करने के लिए पृथकतः आवेदन किया है और.....रुपये धन अग्रिम के
रूप में संप्रवर्तक के पास जमा किए गये हैं ।

अतः यह करार इस बात का साक्षी है कि:-

संप्रवर्तक सहमत है.....

(क) अपार्टमेंट के मामले में.....

- (i) यह कि यदि भवन या अपार्टमेंटों का निर्माण किया जाना है, तो संप्रवर्तक प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं और विनिर्देशों के अनुसार भवन का निर्माण करेगा, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए सक्षम है;

प्ररूप ए0 पी0 आर-7

[नियम 14(3) देखें]

अनुज्ञप्ति के नवीकरण हेतु आवेदन की अस्वीकृति की सूचना का प्ररूप

प्रेषित,

सक्षम प्राधिकारी

.....

सेवा में,

.....

.....

ज्ञापन संख्या:

तारीख :

अनुज्ञप्ति संख्या.....को नवीकरण हेतु आपके आवेदन, तारीख.....

.....के संदर्भ में

2. खेद के साथ सूचित किया जाता है कि अनुज्ञप्ति संख्या:का

नवीकरण नीचे दिये गये कारणों से नामंजूर किया जाता है:-

सक्षम प्राधिकारी।

प्ररूप ए0 बी0 आर0-8
(नियम 16 देखें)
विक्रय करार का प्ररूप

यह विक्रय करार रकबा भूमि.....खसरा संख्या:.....गाँव.....
हदबस्त संख्या.....पर.....तारीख को कॉलोनी स्थापित करने के लिए
अनुज्ञप्ति संख्या.....धारक संप्रवर्तक नामतः (जिसे इसमें इसके पश्चात् संप्रवर्तक कहा गया
है, और इसके अन्तर्गत उसके वारिस, विधिक प्रतिनिधि, उत्तरवर्ती तथा समनुदेशिनी भी हैं) प्रथम
पक्षकार के रूप में और द्वितीय पक्षकार के रूप में श्री, श्रीमती/कु0.....पुत्र/पत्नी/पुत्री.
.....स्थायी निवासीमकान संख्या.....तहसील.....
.....जिला..... राज्य.....(जिसे इसमें इसके पश्चात् आशयित क्रेता कहा
गया है और इसके अन्तर्गत उसके वारिस, कार्यपालक प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और समनुदेशिनी
भी हैं) के बीच आज तारीख.....को किया गया,

यह कि संप्रवर्तक.....स्थित.....कॉलोनी में भवन या अपार्टमेंट,
जिनका स्वामित्व के आधार पर विक्रय किया जाना है, के निर्माण का आशय रखता है या निर्माण
कर चुका है, या

यह कि संप्रवर्तक..... स्थित..... कॉलोनी.....तहसील
.....जिला..... राज्य के प्लॉटों का विक्रय करने का प्रस्ताव
करने का आशय रखता है,

और आशयित क्रेता ने..... स्थित.....कॉलोनी में अपार्टमेंट/प्लॉट
का विक्रय करने के लिए पृथकतः आवेदन किया है और.....रुपये धन अग्रिम के
रूप में संप्रवर्तक के पास जमा किए गये हैं ।

अतः यह करार इस बात का साक्षी है कि:-

संप्रवर्तक सहमत है.....

(क) अपार्टमेंट के मामले में.....

- (i) यह कि यदि भवन या अपार्टमेंटों का निर्माण किया जाना है, तो संप्रवर्तक प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं और विनिर्देशों के अनुसार भवन का निर्माण करेगा, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए सक्षम है;

- (ii) यह कि.....द्वारा अपार्टमेंट का कब्जा आशयित क्रेता को सौंप दिया जाएगा;
- (iii) यह कि अपार्टमेंटों का क्षेत्र सहित बॉलकोनियों का क्षेत्र इस करार में उपाबंधके रूप में संलग्न प्लान में दर्शाये गये के अनुसार होगा;
- (iv) यह कि (सामान्य क्षेत्र की कीमत और सुविधाओं सहित) अपार्टमेंट की कीमत.....होगी;
- (v) अपार्टमेंटों के प्रशासन के लिये गठित किया जाने वाला संगम.....से गठित होगा;
- (vi) यह कि सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं और सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं की प्रकृति, विस्तार और विवरण इस करार के उपाबंध 1 में दर्शाये गये के रूप में होगा;
- (vii) यह कि सामान्य क्षेत्रों और प्रसुविधाओं तथा सीमित सामान्य क्षेत्रों और प्रसुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता, यदि कोई हो, जो अपार्टमेंट से सम्बन्धित विक्रय करने के करार से सम्बन्धित हो, अपार्टमेंटों के कुल निर्मित क्षेत्र के लिए अपार्टमेंट के विनिर्मित क्षेत्र के अनुपात में होगी ;
- (viii) यह कि अपार्टमेंट के प्रयोजन के लिये उपयोग किया जाएगा और किसी अन्य प्रयोजन के लिये नहीं।

(ख) प्लॉट के मामले में.....

- (i) यह कि.....द्वारा प्लॉट का कब्जा आशयित क्रेता को सौंप दिया जाएगा;
- (ii) यह कि प्लॉट का क्षेत्र.....वर्ग मीटर है और प्लॉट की कीमत..... है ;
- (iii) यह कि प्लॉट..... प्रयोजन के लिये उपयोग किया जाएगा और किसी अन्य प्रयोजन के लिये नहीं;
- (iv) यह कि धारा 3 की उप-धारा (2) के खण्ड (क) के अधीन यथा अपेक्षित, यथस्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित की गई भूमि के हक का प्रमाणपत्र प्राप्त किया जाएगा और करार के साथ उपाबंध-1 में संलग्न किया जाएगा;
- (v) यह कि प्लॉट या भूमि, जिस पर अपार्टमेंटों या भवन का निर्माण किया गया है या किया जाना है, पर संप्रवर्तन के हक की प्रकृति को दर्शाते हुए राजस्व अधिलेख की प्रमाणित प्रति या करार के साथ उपाबंध II के रूप में संलग्न की जायेगी ;

- (vi) प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित अपार्टमेंट के प्लान और विनिर्देश, जिसका तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन ऐसा किया जाना अपेक्षित है, इस करार के साथ उपाबंध III के रूप में संलग्न किया जाएगा ।

इसके साक्ष्यस्वरूप पक्षकारों ने क्रमशः अपने-अपने हस्ताक्षरों के सामने वर्णित तारीख और वर्ष को इस करार पर हस्ताक्षर कर दिए हैं।

संप्रवर्तक के हस्ताक्षर ।

साक्षी

तारीख

साक्षी

तारीख

आशयित क्रेता के हस्ताक्षर ।

साक्षी

तारीख

साक्षी

तारीख

प्ररूप ए0 पी0 आर-9
(नियम 20 देखें)

हस्तांतरण विलेख प्रवर्तित करने हेतु आवेदन का प्ररूप

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी

.....

टिकट (स्टॉप) के
आकार की सम्यक् रूप
से अनुप्रमाणित नवीनतम
फोटो चिपकाएं

श्रीमान जी,

मैं/हम, संप्रवर्तक और मेरे/हमारे बीच किए गए विक्रय करार के अनुसरण में अपार्टमेंट या प्लॉट के हस्तांतरण विलेख के रजिस्ट्रीकरण का प्रवर्तन करने के लिए सम्बद्ध रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किए जाने हेतु प्रमाण-पत्र जारी करने के लिए आवेदन करते हैं।

अपेक्षित विशिष्टियां इसके नीचे दी गई हैं:-

1. नाम
2. पिता का नाम
3. पत्राचार के लिए पता
4. अपार्टमेंट या प्लॉट की संख्या और अवस्थिति
5. आवेदक के कब्जाधीन अपार्टमेंट या प्लॉट का (वर्ग मीटर में) क्षेत्र
6. संदत प्रतिफल धन
7. विक्रय करार के ब्योरे; (विक्रय करार की प्रति संलग्न करें)
(क) संप्रवर्तक का नाम;
(ख) करार की तारीख;
(ग) करार को सत्यापित या प्रमाणित करने वाले प्राधिकारी का नाम व पता;
(घ) अन्य कोई विशिष्टियां।

भवदीय

()

तारीख:

स्थान:

प्ररूप ए0 पी0 आर-10

[नियम 23(1) देखें]

संप्रवर्तक द्वारा रजिस्ट्रीकरण के प्रमाणपत्र के लिए आवेदन का प्ररूप

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

.....

टिकट (स्टॉप) के
आकार की सम्यक् रूप
से अनुप्रमाणित नवीनतम
फोटो चिपकाएं

श्री मान जी,

मैं/हम, हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 की धारा 19 के अधिन संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं।

मेरी/हमारी विशिष्टियां नीचे दी गई हैं:-

1. नाम.....
2. पिता का नाम.....
3. पत्र व्यवहार के लिए पता.....
4. स्थायी पता.....
5. आवेदक की हैसियत; क्या वैयक्तिक, फर्म या कोई कम्पनी या सहकारी सोसाइटी है ।
6. क्या आवेदक आयकर दाता/निर्धारित है, यदि है तो पी0 ए0 एन0 संख्या.....,.....दे।
7. आवेदक द्वारा धारित अचल सम्पत्ति का ब्यौरा जिसे प्रथम श्रेणी या द्वितीय श्रेणी सम्बद्ध क्षेत्र के सहायक कलक्टर द्वारा प्रमाणित किया जाएगा ।
8. क्या आवेदक तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन संप्रवर्तक के रूप में कभी रजिस्ट्रीकृत किया गया था, यदि ऐसा है तो, उसका ब्यौरा दें ।
9. क्या आवेदक कभी संप्रवर्तक के रूप में कारबार संचालित कर रहा था, यदि हां तो उसका ब्यौरा दें ।
10. क्या आवेदक संप्रवर्तक के रूप में अपेक्षित अर्हताएं और अनुभव रखता है, यदि रखता है तो अपेक्षित प्रमाण-पत्रों की अनुप्रमाणित प्रतियां संलग्न करें ।

11. क्या आवेदक अधिनियम या किसी अन्य विधि जिसमें नैतिक अधमता अंतर्गुह्य है, के अधीन दोषसिद्ध हुआ है, यदि हां तो क्या उसके दोषसिद्ध होने से पांच वर्ष की अवधि बीत चुकी है।
12. क्या आवेदक का कोई सम्बन्धी हिमाचल प्रदेश आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2004 के अधीन गठित हिमाचल प्रदेश आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण में नियोजित है, यदि है तो वर्तमान तैनाती सहित सेवा की विशिष्टियां उपदर्शित की जाएं;
13. कोई अन्य जानकारी, जिसे आवेदक देने की वांछा रखता है ।

मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज परिवेष्टित करता हूँ/करते हैं, अर्थात:-

- (i) विहित फीस के रूप में मांगदेय ड्राफ्ट, संख्या..... तारीख.....बैंक से.....रुपये के लिए देय /आहत;
- (ii) आयकर अनापत्ति प्रमाणपत्र;
- (iii) अन्य दस्तावेजों की सूची; और
- (iv) आवेदक, टिकट (स्टांप) के आकार की एक नवीनतम फोटो जो कि किसी राजपत्रित अधिकारी या मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित हो, को इस उद्देश्य के लिए निर्धारित स्थान पर चिपकाएगा और उसी की दो अनुप्रमाणित प्रतियां कार्यालय के प्रयोग हेतु इस प्ररूप(फार्म) के साथ संलग्न करेगा ।

मैं/हम प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दी गई विशिष्टियां मेरी/हमारी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सही और सत्य हैं।

भवदीय,

(आवेदक)

तारीख :

स्थान :

प्ररूप ए0 पी0 आर-11

(नियम 23(1) देखें)

संपदा अधिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र के लिए आवेदन का प्ररूप सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

.....

श्री मान जी,

टिकट (स्टॉप) के
आकार की सम्यक्
रूप से अनुप्रमाणित
नवीनतम फोटो
चिपकाएं

मैं/हम, हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 की धारा 19 की उप-धारा (1) के अधीन संपदा अधिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/ करते हैं। मेरी/ हमारी विशिष्टियां नीचे दी गई हैं :-

1. नाम
2. पिता का नाम
3. स्थायी पता
4. पत्र व्यवहार के लिए पता
5. आवेदक की हैसियत; क्या वैयक्तिक, फर्म या कोई कम्पनी या सहकारी सोसाइटी है;
6. क्या आवेदक आय-कर दाता/निर्धारित है; यदि है, तो आयकर पी0ए0एन0 संख्या:.....दे;
7. क्या आवेदक, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन सम्पदा अधिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकृत किया गया है, यदि है, तो उसका ब्यौरा दे;
8. (i) क्या आवेदक संपदा अधिकर्ता के रूप में अपेक्षित अर्हताएं और अनुभव रखता है, यदि रखता है, तो अपेक्षित प्रमाण-पत्र की अनुप्रमाणित प्रति संलग्न करें।
- (ii) क्या आवेदक, सरकार या किसी राज्य उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण का कर्मचारी है, या राज्य सरकार या किसी राज्य उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण का पदच्युत कर्मचारी है:-

9. क्या आवेदक अधिनियम के अधीन किसी अपराध से दोषसिद्ध हुआ है, यदि हुआ है तो क्या उसके दोषसिद्ध होने से पाँच वर्ष की अवधि बीत चुकी है ?
 10. क्या आवेदक का कोई सम्बन्धी हिमाचल प्रदेश आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2004 के अधीन गठित हिमाचल प्रदेश आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण में नियोजित है, यदि है तो वर्तमान तैनाती सहित सेवा की विशिष्टियां उपदर्शित की जाएं; और
 11. अन्य कोई जानकारी जिसे आवेदक देने की वांछा रखता हो;
- मै/हम निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात्:—

- (i) विहित फीस के रूप में मांगदेय ड्राफ्ट, संख्या..... तारीख....., बैंक से.....रुपये के लिये आहत;
- (ii) आयकर अनापत्ति प्रमाणपत्र;
- (iii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा विनिर्दिष्ट रूपविधान में स्टांपित शपथ-पत्र, प्रथम वर्ग मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक् रूप से उस प्रभाव तक अनुप्रमाणित कि संपदा अभिकर्ता, हिमाचल प्रदेश आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2004 के अधीन गठित हिमाचल प्रदेश आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण के किसी कर्मचारी से सम्बन्धित नहीं है; और
- (iv) आवेदक, टिकट(स्टांप) के आकार की नवीनतम फोटो जो कि किसी राजपत्रित अधिकारी या मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित हो, को इस उद्देश्य के लिए निर्धारित स्थान पर चिपकाएगा और उसी की दो अनुप्रमाणित प्रतियां कार्यालय के प्रयोग हेतु इस प्ररूप(फार्म) के साथ संलग्न करेगा ।

मै/ हम प्रमाणित करता हूँ/ करते हैं कि ऊपर दी गई विशिष्टियां मेरी/ हमारी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सही और सत्य हैं।

भवदीय,

तारीख :

स्थान :

प्ररूप ए0 पी0 आर-12

[नियम 23(2) देखें]

संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के प्रमाणपत्र का प्ररूप

सेवा में,

.....
.....टिकट (स्टांप) के
आकार की सम्यक्
रूप से अनुप्रमाणित
नवीनतम फोटो
चिपकाएं

रजिस्ट्रीकरण संख्या.....तारीख.....

हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 और तदधीन बनाए गए नियमों के अधीन प्राधिकरण द्वारा विरचित स्कीम के अधीन अपार्टमेंटों के सन्निर्माण और कॉलोनी के विकास हेतु संप्रवर्तक के रूप में कारबार का संचालन करने के लिए श्री.....
.....(नाम) पुत्र श्री..... निवासी.....को एतद्वारा रजिस्ट्रीकरण का प्रमाणपत्र प्रदान किया जाता है ।

यह प्रमाण पत्र निम्नलिखित शर्तों और निबन्धनों के अध्यधीन जारी किया जा रहा है, अर्थात्:-

- (i) प्रमाणपत्र इसके जारी किए जाने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि के लिए मान्य होगा;
- (ii) विहित फीस सहित नया आवेदन प्रस्तुत करने पर, इसका नवीकरण किया जा सकेगा परन्तु आवेदन पूर्ववर्ती रजिस्ट्रीकरण के अवसान की तारीख से तीन मास पूर्व प्रस्तुत किया जाना चाहिए;
- (iii) प्रमाण-पत्र, हिमाचल प्रदेश राज्य में प्रवृत्त होगा;
- (iv) यह हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 और तदधीन बनाए गए नियमों के अधीन यथा विनिर्दिष्ट संप्रवर्तक के रूप में कारबार संचालित करने के प्रयोजन से अन्यथा किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा;

(v) सक्षम प्राधिकारी को, रजिस्ट्रीकरण की अवधि के दौरान किसी भी समय, प्रमाण-पत्र को प्रत्याहृत करने और रद्द करने का अधिकार है, यदि यह पाया जाता है कि,-

- (क) रजिस्ट्रीकरण के लिए संप्रवर्तक ने, अपने आवेदन में कोई गलत सूचना दी है;
- (ख) संप्रवर्तक को दिवालिया या अनुमोचित दिवालिया न्यायनिर्णित किया गया है; या
- (ग) संप्रवर्तक अधिनियम या किसी अन्य विधि जिसमें नैतिक अधमता अन्तर्गृहीत है, के अधीन दोषसिद्ध किया गया है, और
- (घ) संप्रवर्तक ने अनुज्ञप्ति के प्रमाणपत्र की किन्हीं निबन्धनों और शर्तों या अधिनियम या तद्धीन बनाए गए नियमों के किन्हीं उपबंधों का उल्लंघन किया है ।

सक्षम प्राधिकारी ।

प्ररूप ए0 पी0 आर-13

[नियम 23(2) देखें]

संपदा अधिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के प्रमाणपत्र का प्ररूप

सेवा में,

.....

.....

रजिस्ट्रीकरण संख्या..... तारीख.....

टिकट (स्टांप) के
आकार की सम्यक्
रूप से अनुप्रमाणित
नवीनतम फोटो
चिपकाएं

हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 और तदधीन श्री.....(नाम) पुत्र श्री.....निवासी..... तहसील
.....जिला.....राज्य..... को एतद्वारा रजिस्ट्रीकरण का प्रमाणपत्र प्रदान किया जाता है ।

यह प्रमाण-पत्र निम्नलिखित निबन्धनों और शर्तों के अधीन जारी किया जा रहा है, अर्थात्:-

- (i) प्रमाणपत्र इसके जारी किए जाने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य रहेगा ।
- (ii) विहित फीस सहित नया आवेदन प्रस्तुत करने पर, इसका नवीकरण किया जा सकेगा परन्तु आवेदन पूर्ववर्ती रजिस्ट्रीकरण के अवसान की तारीख से तीन मास पूर्व प्रस्तुत किया जाना चाहिए ।
- (iii) प्रमाणपत्र केवल हिमाचल प्रदेश राज्य में प्रवृत्त होगा;
- (iv) यह हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 और तदधीन बनाए गए नियमों के अधीन यथा विनिर्दिष्ट संपदा अधिकर्ता के रूप में कारबार संचालित करने के प्रयोजन से अन्यथा किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा।

- (v) सक्षम प्राधिकारी को, रजिस्ट्रीकरण की अवधि के दौरान किसी भी समय, प्रमाणपत्र को प्रत्याहृत करने और रद्द करने का अधिकार है, यदि यह पाया जाता है, कि:-
- (क) संपदा अभिकर्ता ने अपने आवेदन में, रजिस्ट्रीकरण के लिए कोई गलत सूचना दी है ;
 - (ख) दिवालिया या अनुन्मोचित दिवालिया के रूप में न्याय निर्णीत किया गया है; या
 - (ग) अधिनियम के अधीन दोषसिद्ध किया गया है ।

सक्षम प्राधिकारी।

प्ररूप ए0 पी0 आर0-14

(नियम 25 देखें)

संप्रवर्तक द्वारा रजिस्ट्रीकरण के प्रमाणपत्र के नवीकरण के लिए आवेदन का प्ररूप

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

.....

श्रीमान जी,

मैं/हम रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र संख्या.....जो कि.....को समाप्त हो रहा है, के नवीकरण के लिए आवेदन करते हैं।

मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेजों को परिवेष्टित करते हैं, अर्थात् :-

(i) नवीकरण फीस के रूप में मांगदेय ड्राफ्ट, संख्या.....तारीख.....

बैंक सेरुपये के लिए आहत;

(ii) आयकर अनापत्ति प्रमाणपत्र, यदि कोई हो,

(iii)रुपये की राशि के लिए बैंक गारंटी या प्रतिभूति ।

भवदीय,

(आवेदक)

संप्रवर्तक

तारीख.....

स्थान :

प्ररूप ए0 पी0 आर0-15

(नियम 25 देखें)

संपदा अभिकर्ता द्वारा रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के नवीकरण के लिए
आवेदन का प्ररूप

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

.....

श्रीमान जी,

मैं/हम, रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र संख्या.....जो कि.....को समाप्त हो रहा है, के नवीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं ।

मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेजों को परिवेष्टित करता हूँ/करते हैं, अर्थात् :-

(i) नवीकरण फीस के रूप में मांगदेय ड्राफ्ट, संख्या.....तारीख.....
बैंक सेरुपये के लिए आहत;

(ii) आयकर अनापत्ति प्रमाणपत्र, यदि कोई हो।

- भवदीय,

(आवेदक)

संपदा अभिकर्ता

तारीख.....

स्थान

प्ररूप ए0 पी0 आर0-16

[नियम 26 (1) देखें]

संपर्वतक द्वारा बनाए रखे जाने वाले रजिस्टर का प्ररूप

क्रम संख्या	प्लॉट/ अपार्टमेंट की संख्या	प्लॉट/ अपार्टमेंट का वर्ग/क्या आवासीय या बाणिज्यिक या औद्योगिक है	प्लॉट/ अपार्टमेंट का क्षेत्र	प्लॉट/ अपार्टमेंट जिसे विक्रय किया गया है या विक्रय करने का करार किया गया है (पूर्ण विशिष्टियां दी जाएं)	प्लॉट/ अपार्टमेंट के विक्रय के करार की तारीख	प्लॉट/ अपार्टमेंट कि नियत कीमत
1	2	3	4	5	6	7

अग्रिम धन के रूप में प्राप्त की गई रकम	आबंटन धन के रूप में प्राप्त की गई रकम	कुल (स्तम्भ 8 और 9)	किस्तों में प्राप्त की गई रकम (यदि कोई हो)	कीमत के पूर्ण संदाय के रूप में प्राप्त की गई कुल रकम	अतिशेष रकम	टिप्पणियां
8	9	10	11	12	13	14

प्ररूप ए0 पी0 आर0-17

[नियम 26 (2) देखें]

संपदा अभिकर्ता द्वारा बनाए रखे जाने वाले रजिस्टर का प्ररूप

क्रम संख्या	प्लॉट/ अपार्टमेंट का वर्ग। क्या आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक है	क्षेत्र स्थान इत्यादि सहित अपार्टमेंट या प्लॉट के ब्यौरे	प्लॉट/ अपार्टमेंट का क्षेत्र	विक्रेता का नाम और पता
1	2	3	4	5

क्रंता का नाम और पता	विक्रय की तारीख	विक्रय की रकम	यदि विक्रय विलेख निष्पादित हुआ है तो विक्रय विलेख के निष्पादन की तारीख और स्थान
6	7	8	9

प्ररूप ए० पी० आर०-18

[नियम 26 (3) देखें]

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 5 के अधीन मंजूर अनुज्ञप्ति का अभिलेख रखने के लिए रजिस्टर का प्ररूप

क्रम संख्या	अनुज्ञप्तिधारी का नाम	अनुज्ञप्तिधारी का पता	कॉलोनी का विवरण जिसके लिए अनुज्ञप्ति जारी की गई है	संदत्त फीस	अनुज्ञप्ति संख्या
1	2	3	4	5	6

बैंक गारंटी या प्रत्याभूति के ब्यौरे	अनुज्ञप्ति जारी होने की तारीख	तारीख जिस को अनुज्ञप्ति समाप्त होती है	नवीकरण की अवधि सहित नवीकरण की तारीख	टिप्पणियां
7	8	9	10	11

प्ररूप ए0 पी0 आर0-19

[नियम 23 (3) देखें]

सक्षम प्राधिकारी द्वारा संप्रवर्तक के रजिस्ट्रीकरण का अभिलेख रखने के लिए रजिस्ट्रार का प्ररूप ।

क्रम संख्या	संप्रवर्तक का नाम	संप्रवर्तक का पता	संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस	बैंक गारंटी या प्रत्याभूति के ब्यौरे	रजिस्ट्रीकरण संख्या
1	2	3	4	5	6

रजिस्ट्रीकरण का प्रमाणपत्र जारी करने की तारीख	तारीख जिस को रजिस्ट्रीकरण का प्रमाणपत्र समाप्त होता है	नवीकरण की तारीख	टिप्पणियां
7	8	9	10

प्ररूप ए0 पी0 आर-20

[(नियम 23 (3) देखें)]

सक्षम प्राधिकारी द्वारा संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का अभिलेख रखने के लिए रजिस्टर का प्ररूप ।

क्रम संख्या	संपदा अभिकर्ता का नाम	संपदा अभिकर्ता का पता	संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस	रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र जारी करने की तारीख	तारीख जिस को रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र समाप्त होता है	रजिस्ट्रीकरण के प्रमाणपत्र के नवीकरण की तारीख और अवधि	टिप्पणियां
1	2	3	4	5	6	7	8

[नियम 28 (1) देखें)]

प्रेषित

.....

.....

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

.....

मैं(मास) से(तारीख) को समाप्त होने वाले छह मास के दौरान प्लाट धारकों/अपार्टमेंट स्वामियों से प्राप्त रकम तथा..... बैंक में लेखा संख्या..... में जमा रकम की विवरणी नीचे प्रस्तुत करता हूँ ।

क्रम संख्या	आबंटिती का नाम तथा पता जिसे प्लॉट/ अपार्टमेंट का बिक्रय किया जा रहा है।	प्लॉट/अपार्टमेंट की विशिष्टियाँ	प्रारम्भिक अतिशेष	अवधि के दौरान प्राप्त की गई रकम	कॉलोनी के विकास कार्यों/ अपार्टमेंट के निर्माण पर खर्च की गई रकम	अन्त अतिशेष
1	2	3	4	5	6	7
	- - - -					

प्ररूप ए0 पी0 आर-22

[नियम 28 (2) देखें]]

संपदा अभिकर्ता द्वारा दी जाने वाली वार्षिक विवरणी का प्ररूप

क्रम संख्या	प्लॉटों/अपार्टमेंटों की संख्या	प्लॉटों/अपार्टमेंटों वर्ग I क्या आवासीय/वाणिज्यिक या औद्योगिक	प्लॉट का क्षेत्र/अपार्टमेंट का फर्श क्षेत्र	विक्रेता का नाम और पता
1	2	3	4	5

क्रेता का नाम व पता	प्लॉट/अपार्टमेंट की कीमत	विक्रय की तारीख	हस्तांतरण विलेख के निष्पादन की तारीख
6	7	8	9

आदेश द्वारा,
हस्ताक्षरित/-
सचिव(आवास)
हिमाचल प्रदेश।

[Authoritative English text of this Department Notification No. HSG-A(3)3/2005 dated 9-9-2005 as required under clause (3) of Article 348 of the Constitution of India].

HOUSING DEPARTMENT

NOTIFICATION

Shimla-171002, the 9th September, 2005

No. HSG-A(3)3/2005.—Whereas, the draft Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Rules, 2005 were published in the Rajpatra, Himachal Pradesh (Extra-Ordinary) on 25th July, 2005 vide this department notification No. HSG-A(3)3/2005, dated 23rd July, 2005 for inviting objections and suggestions from the persons likely to be affected there by as required under sub-section (1) of section 43 of the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005;

And whereas only one objection/suggestion has been received and the same has been duly considered within the specified period and accepted.

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by section 43 of the Act *ibid*, the Governor of Himachal Pradesh is pleased to make the following rules, namely:—

Short title
and
commence-
ment.

1. (1) These rules may be called the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Rules, 2005.

(2) They shall come into force from the date of their publication in the Official Gazette.

Definitions.

2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires,—

(a) “Act” means the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005;

(b) “amenity” includes roads, water supply, street lighting, drainage, sewerage, public parks, schools, hospitals, community centres

and other community building, landscaping and any other public utility service;

- (c) "family" in relation to a person means the individual, wife or husband, as the case may be, of such individual and his or her unmarried minor children;
- (d) "Form" means the form appended to these rules known as APR Form;
- (e) "Government" means the State Government of Himachal Pradesh;
- (f) "layout plan" means a plan of the colony depicting the division or proposed division of land into plots, roads, open spaces, amenities, etc. and other details as may be necessary;
- (g) "prescribed authority" means the authority prescribed as such under sub-rule (2) of rule 11; and
- (h) "section" means a section of the Act.

(2) All other words and expressions used in these rules but not defined shall have the same meanings as has been respectively assigned to them in the Act.

3. The promoter shall disclose the following particulars on reasonable notice or demand in respect of designs and materials to be used in the construction, namely:—

Disclosure regarding design and material to be used.

(a) In respect of design,—

- (i) location Plan of the building;
- (ii) design of the building and of the apartment;
- (iii) elevation;
- (iv) cross sections; and
- (v) structural design.

(b) In respect of materials to be used in the construction of,—

- (i) foundation;
- (ii) super structure;
- (iii) flooring;
- (iv) joineries; and
- (v) electric and sanitary fittings.

Reservation
of
residential
apartments
and plots
for person
belonging
to
economically
weaker
sections of
the society.

4. (1) For the purpose of sub-section (8) of section 5, a person whose family income from all sources does not exceed fifty thousand rupees per annum or such other income limit, as may be fixed by the competent authority from time to time, keeping in view the income limit, as determined by the Government from time to time, for low income group housing, shall be deemed to be a person belonging to the economically weaker sections of the society.

(2) No person belonging to the economically weaker section of the society shall be eligible for allotment of a residential apartment or a residential plot in a colony if,—

- (i) he himself or his spouse or minor child owns a free-hold or lease-hold or on hire-purchase basis a residential plot or a residential apartment in a colony developed in the State of Himachal Pradesh under the Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority Act, 2004 or under a housing scheme of a local authority or under the Act;
- (ii) he is less than eighteen years of age on the date of applications are invited for such allotment;
- (iii) his family income from all sources exceeds the income limit specified in sub-rule (1); and
- (iv) he has not been working for gain for more than 25 years in the State of Himachal Pradesh or he is not having his permanent home in Himachal Pradesh, on the date on which applications are invited for such allotment.

(3) The promoter shall, reserve at least eight per cent of number of residential plots and apartments, for being sold or leased to the eligible persons belonging to the economically weaker sections of the society.

(4) The constructed size of the apartment or the area of plot to be reserved for being sold or leased to the persons belonging to the economically weaker sections of society, shall not be less than thirty six square metres in the case of the apartments and shall not be less than eighty square metres of the plot in the case of the colony or such area, as may be determined by the competent authority from time to time with the prior approval of the State Government.

5. (1) The promoter shall invite applications for allotment of residential apartments or residential plots reserved for the persons belonging to the weaker sections of the society under rule 4 by publishing a public notice in at least two newspapers widely in circulation in the area where the apartments or plots are situated and a copy of the public notice so published, shall be filed in the office of the competent authority.

Mode of allotment of reserved apartments and plots.

(2) All applications received by the promoter in response to the public notice published under sub-rule (1), shall be entered serially in a register maintained for this purpose in the office of the promoter and acknowledgement of the receipt thereof, in the office of the promoter, shall be sent to the applicant.

(3) No application shall be rejected merely on the ground that it is incomplete in any respect and the defect or deficiency, if any, found in the application shall be got rectified by the promoter from the applicant.

(4) The allotment of plots or apartments, as the case may be, to the eligible applicants, shall be made by draw of lots under the supervision of the competent authority or any of its representative duly authorised by it in this behalf.

6. The price payable for allotment of plots and apartments reserved to be sold or leased to the persons belonging to the economically weaker sections of the society shall be at least twenty five per cent less than the price fixed for the allotment of such plots or apartments to other categories of persons and unless the allottee voluntarily agrees to pay the price so fixed in lump sum, the price shall be payable in installments to be fixed by the promoter in such a way that it would be recoverable within a period of at least three years from the date of allotment of the apartment or the plot, as the case may be.

Price to be paid for allotment of apartments and plots.

Disclosure
regarding
registration
and licence.

7. The promoter shall disclose the number of his certificate of registration granted under sub-section (2) of section 19 and also the validity of licence issued under sub-section (3) of section 5 of the Act and display the certificate of registration and the licence so granted at a conspicuous place in his office and make it available for inspection to the persons taking or intending to take an apartment or a plot in the colony and to a person authorised by the competent authority.

Supply of
copies of
documents.

8. The promoter shall, on demand supply true copies, on payment of reasonable charges as may be determined by the competent authority, of the following documents, namely:—

- (a) title deed of land, certified by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, as referred to in clause (a) of sub-section (2) of section 3 and copies of the advertisement issued under section 4;
- (b) copy of the consent of the land owner, if the land does not belong to the promoter as referred to in clause (a) of sub-section (2) of section 3;
- (c) design of apartment, agreement with an architect and a contractor, as referred to in clause (f) of sub-section (2) of section 3;
- (d) copy of occupation certificate as referred to in section 12; and
- (e) certificate of registration granted under sub-section (2) of section 19 and the permission granted under sub-section (2) of section 5.

Additional
information
to be
supplied by
the
promoter.

9. The promoter, alongwith the information specified under sub-section (3) of section 4, shall also disclose the information regarding the following matters in the advertisement or prospectus to be issued under sub-section (1) of section 4, namely:—

- (a) the earnest money to be deposited;
- (b) the mode of allotment;

- (c) the mode of payment;
- (d) the interest to be charged;
- (e) the general specifications as approved by the competent authority;
- (f) the common areas, amenities and facilities to be provided as approved by the competent authority including its maintenance and management;
- (g) the infrastructure to be provided; and
- (h) the likely date by which the possession shall be handed over.

10. (1) Every promoter who desires to develop any land into a colony or desires to construct apartment upon any land shall make an application in writing in Form APR-I to the competent authority for the grant of a licence under section 5 and shall furnish therewith:—

Application for licence and documents to be used and fee to be paid for the grant of licence.

- (a) a demand draft for a sum calculated at the rate of rupees five thousand per bigha or part thereof subject to a minimum of twenty five thousand rupees as licence fee in favour of the competent authority and drawn on any Scheduled Bank;
- (b) income tax clearance certificate;
- (c) particulars about financial position of the Promoter;
- (d) the following plans and documents in triplicate, namely:—
 - (i) copy or copies of all the title deeds and other documents showing the interest of the Promoter in the land under the colony alongwith a list of such deeds and documents, and if the land is owned by another person the consent of the owner of such land;

- (ii) copy of the Shajra Plan showing the location of the colony alongwith the names of revenue estates, khasra numbers and area of each field;
- (iii) a guide map on a scale of not less than ten centimeters to one kilometer showing the location of the colony in relation to surroundings geographically features to enable the identification of the land;
- (iv) a survey plan of the land under the proposed colony on a scale of not less than 1:1000 showing the spot levels at a distance of thirty metres and where necessary contour plans showing the boundaries and dimensions of the said land, the location of streets, buildings and premises within a distance of at least thirty metres of the said land, existing means of access to and from existing roads;
- (v) layout plan of the colony on a scale of not less than 1:1000 showing the existing and proposed means of access to the colony, the width of streets, sizes and types of plots reserved for the economically weaker sections of the Society, sites reserved for open spaces, community buildings, schools etc. with area of under each and proposed building lines on the front and sides of the plots;
- (vi) an explanatory note explaining the salient features of the proposed colony, in particular the source of wholesome water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water;
- (vii) plans showing the cross-sections of the proposed roads indicating, in particular the width of the proposed drainage ways, cycle tracks and footpaths, green verges, position of electric poles, telephone poles and of any of other works connected with such roads;

- (viii) plans as required under sub-clause (vii) indicating, in addition the position of sewers, storm water channels, water supply and any other public health services;
- (ix) detailed specifications and structural design of apartments with the estimated cost;
- (x) detailed specifications and designs of road, works shown under sub-clause (vii) and component wise estimated cost with cost analysis thereof;
- (xi) detailed specifications and designs of sewerage, storm water, and water supply schemes with estimated costs of each component with cost analysis thereof;
- (xii) detailed specifications and design for disposal and treatment of storm and sullage water and estimated costs of works component wise with cost analysis of each component;
- (xiii) detailed specification and design for electric supply including street lighting with component wise estimated cost with cost analysis of each component;
- (xiv) an undertaking regarding the structural design and construction thereof; and
- (xv) undertaking to the effect that while constructing the apartment, the promoter shall abide by and conform to the Himachal Pradesh Public Works Department specifications for the quality of material to be used and quality of constructions.

(2) The plans in triplicate specified in clause (e) of sub-rule (1) shall be clear and legible azo-prints with the set mounted on cloth.

(3) If the Promoter wants to be exempted from providing any one or more of the amenities in a colony, he shall furnish detailed explanatory note in triplicate alongwith the application and if necessary indicating the

reasons as to why the said amenities or amenities need not or cannot be provided.

(4) In cases where the promoter applies for withdrawal of application before the issue of letter of intent under rule 11 (3) of these rules, licence fee to the extent of 5% or rupees five thousand whichever is more, shall be retained as processing fee in the office of the competent authority and the remaining amount shall be refunded to the promoter within one month from the receipt of application.

(5) In cases where letter of intent has been issued to the promoter and he fails to complete the formalities or is not interested for the grant of licence, 10% of the licence fee or rupees twenty thousand whichever is higher, not exceeding entire deposited licence fee, shall be retained as processing fee in the office of the competent authority and remaining amount shall be refunded to the promoter.

11. (1) On receipt of the application in prescribed form and complete in all respects under rule 10, the competent authority shall enquire into the following matters and such other matters, as it may consider necessary, namely:—

Inquiry by
the
competent
authority.

- (a) the title of the Promoter to the land which is proposed to be converted into a colony;
- (b) extent and situation of land;
- (c) layout plan of the colony;
- (d) financial and managerial capacity of the Promoter to develop the colony;
- (e) plan regarding the development works to be executed in the colony; and
- (f) conformity of development of the colony with neighbouring areas.

(2) The competent authority may after making inquiry as specified in sub-rule (1) and after giving the Promoter a reasonable opportunity of being

heard, and also taking into consideration the opinion of concerned Town Planner of the State of Himachal Pradesh who shall be the prescribed authority for the purpose of sub-section (2) of section 5, by an order in writing, reject the application to grant the licence if,—

- (a) it does not conform to the requirement of these rules;
- (b) the plans and designs of the development of works submitted with the application are not technically sound and workable;
- (c) the estimated expenditure on water supply mains or extra mural and outfall sewerage is not commensurate with the size of the colony;
- (d) the proposed colony/housing scheme is not in conformity with prescribed norms of Town and Country Planning Department of Himachal Pradesh.

(3) After scrutiny of the plans and other necessary inquiries which the competent authority may deem fit, if the competent authority is satisfied that the Promoter is fit for the grant of licence, it shall, before granting licence, call upon the Promoter to fulfill the conditions laid down in rule 12 of these rules within a period of thirty days from the date of the services of notice in Form APR-II:

Provided that on an application within the aforesaid period of thirty days, for the extension of time limit, the competent authority, if satisfied, may extend such time limit further upto thirty days.

(4) If the Promoter fails to fulfill the conditions referred to in sub-rule (3) within the specified or extended period, if any, the grant of licence shall be refused and intimation of such refusal shall be communicated to the applicant in Form APR-III.

(5) The competent authority shall finalise the process of rejecting the application as provided in sub-rule (2) or for the grant of licence as provided in sub-rule (3) within a period not exceeding three months from the date of receipt of the application.

Conditions
required to
be fulfilled
by the
Promoter.

12. (1) The Promoter, who is found fit for the grant of a licence under rule 11, shall be asked by the competent authority to,—

- (a) furnish a bank guarantee or security equal to twenty five per cent of the estimated cost of the development works certified by the competent authority; and
- (b) furnish an undertaking to enter into an agreement in Form APR-IV for carrying out and completion of development works in accordance with the conditions of the licence to be granted as under:—
 - (i) to maintain a separate account in any Scheduled Bank of all sums, taken by him from the persons intending to take or who has taken the plots or apartment, as an advance or deposit towards the sale price or for any other purpose as required under section 7, and utilize this amount for meeting the cost of development works in the colony and shall, on demand, in writing, by the competent authority make full and true disclosure of all transactions in respect of that account;
 - (ii) to pay development charges, if the mainlines of roads, drainage, sewerage, water supply and electricity are to be laid out and constructed by the State Government or any local authority;
 - (iii) take responsibility for maintenance and upkeep of all roads, open spaces, public parks and public health services for a period of five years from the date of the issue of completion certificate under the building regulations unless earlier relieved of this responsibility and thereupon to transfer such roads, open spaces, public parks and public health services free of costs to the State Government or the local authority, as the case may be;

(iv) to construct or to get constructed at his own cost schools, hospitals, community centers and other community building on the land set apart for this purpose or transfer such land to the State Government either free of cost or on payment of actual cost of development of land as may be decided by the State Government in which case, the State Government shall be at liberty to transfer such land to any local authority or person or institution on such terms and conditions, as it may deem fit; and

(v) to permit the competent authority or any other officer authorized by it to inspect the execution of layout and development works in the colony and to carry out all directions issued by it for ensuring due compliance of execution of layout and development works in accordance with the licence granted.

(2) If the competent authority having regard to the amenities which exist or are proposed to be provided in the locality, decides that it is not necessary or possible to provide such amenities, the applicant will be informed accordingly and sub-clauses (ii), (iii) and (iv) of clause (b) of sub-rule (1) shall be deemed to have been modified to that extent.

13. (1) The competent authority shall grant a licence in Form APR-V after the promoter has furnished a bank guarantee or security equal to twenty five per cent of the estimated cost of the development works duly certified by competent authority and the promoter has entered into an agreement in Form APR-IV for the completion of development works so granted and agrees to deposit the service charges as provided under section 30 of the Act. Grant of licence.

(2) The licence granted under sub-rule (1) shall be valid for a period of three years and shall be renewable for a period of two years at a time on payment of the prescribed fee.

Renewal of
licence.

14. (1) In case the Promoter fails to complete the development works within a period of three years as specified in sub-section (4) of section 5, he may make an application to the competent authority in Form APR-VI for the renewal of his licence at least thirty days before the expiry period of the licence and the application so made shall be accompanied by,—

- (i) a demand draft for a sum calculated at the rate of fifty per cent of the fee prescribed in rule 10 for issuing a licence as renewal fee in favour of the competent authority and drawn on a Scheduled Bank;
- (ii) income tax clearance certificate;
- (iii) an explanatory note indicating the details of development works, which have been completed or are in progress or are yet to be undertaken;
- (iv) reasons for non-completion of development works as required in terms of the licence granted to him; and
- (v) the original licence.

(2) On receipt of an application under sub-rule (1) the competent authority, shall, if satisfied after making such enquiry that there has been delay in execution of development works by the Promoter and there has been no violation of any provision of the Act and rules made thereunder, renew the licence for a period of two years by speaking order after charging penalty of rupees five thousand per bigha.

(3) In case the competent authority is not so satisfied, it shall reject the application by speaking order and in that case, an intimation in this regard will be sent to the Promoter in Form APR-VII :

Provided that before rejecting the application, the competent authority shall give the Promoter an opportunity of being heard.

Recovery
of charges
incurred on
development
works.

15. After the development works caused to be carried out, at the risk of the Promoter by the competent authority under sub-section (12) of section 5, charges incurred by it for carrying out such development works, shall be recovered by adjusting the amount received as a result of enforcement

of the bank guarantee or security, as the case may be, and the balance, if any, shall be recovered from the promoter, subject to the condition that the amount so recovered, shall not exceed the amount the promoter has actually recovered from the allottees by deducting the amount actually spent on development works, and on the allottee subject to condition that the amount so recovered, shall not exceed the amount, which they have to pay to the promoter towards the expenses of such development works under the terms of the agreement of sale or transfer.

16. The agreement of sale to be executed by the promoter with the intending purchasers under sub-section (1) of section 6, shall be in Form APR-VIII and shall be accompanied by the following documents, namely:—

Agreement of sale.

- (i) the certificate of title to land having been duly certified by the Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, of the concerned area;
- (ii) certified copy from the relevant revenue record showing the nature of title of the promoter to the plot of land on which the building or apartments is constructed or is to be constructed and if the land is owned by another person, the consent of the owner of such land to the development of colony or construction of the building; and
- (iii) the plans and specifications of the apartments as approved by the authority, which is required so to do under any law.

17. The promoter shall refund full amount collected from the prospective buyers under sub-section (2) of section 6 together with interest thereon at the rate of twelve per cent per annum payable from the date of receipt of amount so collected till the date of re-payment.

Rate of interest on refund of advance money upon cancellation of agreement.

18. The application under sub-section (2) of section 9 for referring the dispute to the competent authority, shall be accompanied by a fee of rupees two per square metre of the covered area of the apartment or building subject to a minimum of five hundred rupees in the form of a demand draft drawn on any Scheduled Bank in favour of the competent authority.

Fee for settlement of disputes to rectify the defects or change.

Particulars
to be given
and
documents
to be
attached
with
conveyance
deed.

19. The conveyance deed to be executed under section 13, shall contain the following particulars and shall be accompanied by the following documents, namely:—

- (a) the name, address and other particulars of the allottees;
- (b) the description of the land on which the building and the common area and facilities are located, and whether the land is free-hold or lease-hold and if lease-hold, the period of such lease;
- (c) a floor plan of the building showing the layout and location of the apartment, alongwith the verified statement of an architect certifying that is an accurate copy of the portions of the plans of the building as filed with and approved by the local authority within whose jurisdiction the building is located;
- (d) the description of the building, stating the number of storeys and basement, the number of apartments in that building and the main material of which it is constructed;
- (e) the apartment number or statement of the location of the apartment, its approximate area, number and dimensions of the rooms, immediate common areas to which it has access, and any other details necessary for its proper identification;
- (f) the description of the common areas and facilities appurtenant to such apartment;
- (g) the description of the limited common areas and facilities, if any, stating as to which apartments their use is reserved;
- (h) the value of the property and of the apartments and percentage of undivided interest respectively, in the common areas and facilities and the limited common areas and facilities, if any, appurtenant to such apartment and a statement that the apartment and such undivided interest, are not encumbered in any manner whatsoever

on the date of execution of the conveyance deed of apartment;

- (i) the statement of the purposes for which the building and each of the apartments are intended and restricted as to use;
- (j) the name of the person to receive service or process, together with the residence or place of business of such persons; and
- (k) any other particulars or documents, which the parties to the conveyance deed of apartment, may deem desirable to set forth.

20. The application for enforcement of conveyance deed under sub-section (I) of section 14 shall be made in Form APR-IX.

Form of application for enforcement of conveyance deed.

21. In the areas falling within the jurisdiction of a municipality, the rules or regulations or bye-laws of the municipality regulating the matters specified in section 18, shall be applicable and in the areas falling outside the jurisdiction of a municipality, the building regulations or bye-laws made under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 or under the Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority Act, 2004 (Act No.9 of 2004), shall *mutatis mutandis* be applicable.

Application of building regulations/ bye-laws.

22. After the layout and the development works in a colony or a building have been completed, and a completion certificate in respect thereof has been issued, the competent authority, may, on an application in this behalf from the promoter, release within a period of three months of the date of application, the bank guarantee or security furnished by the promoter after adjusting the amount incurred by the competent authority under sub-section (12) of section 5:

Release of Bank Guarantee or security.

Provided that thirty per centum of the bank guarantee or security shall be kept unreleased to ensure the up-keep and maintenance of the colony or building for a period of five years from the date of issue of the completion

certificate or till such time, as the promoter is relieved of the responsibilities in this behalf, by the State Government or a local authority, as the case may be, whichever is earlier.

Certificate of
registration.

23. (1) An application for registration as promoter or as an estate agent, shall respectively be made in Form APR-X and Form APR-XI, and shall be accompanied by a fee of twenty thousand rupees in the case of a promoter and five thousand rupees in the case of an estate agent in the form of a demand draft drawn on a Scheduled Bank in favour of the competent authority.

(2) The certificate of registration shall be issued by the competent authority in the case of a promoter in Form APR-XII and in the case of an estate agent in Form APR-XIII.

Qualifications
for registra-
tion as
promoter
and estate
agent.

24. (1) In case the application is for registration as a promoter, the applicant himself, if he is an individual or one of his employees or one of the partners in case of a firm, or one of the directors in the case of a company, or one of the members of the managing committee in case of a co-operative society, as the case may be,—

- (a) should not be less than eighteen years of age;
- (b) should have at least five years experience in the field of development of colonies or construction of buildings whether as a construction engineer, architect, a town planner or as a contractor ;
- (c) should not be an undischarged insolvent;
- (d) should not be of an unsound mind;
- (e) should not have been black-listed by any authority under any law for the time being in force;
- (f) should not have been convicted of an offence under the Act or under any law involving moral turpitude, or, if convicted a period of five years has elapsed since his conviction.

(g) should not be in the employment of the Government or a State undertaking or a local authority; and

(h) should not have been dismissed from the service of a Government or a State Undertaking or a local authority;

(2) In case the application is for registration as an estate agent, the applicant,—

(a) should not be less than eighteen years of age;

(b) should not be in the employment of the Government or a State undertaking or a local authority;

(c) should not have been dismissed from the service of a Government or a State Undertaking or a local authority;

(d) should not be an un-discharged insolvent,

(e) should not be of an unsound mind;

(f) should have atleast five years experience as an estate agent; and

(g) should not have been convicted of an offence under the Act or under any law involving moral turpitude, or, if convicted a period of five years has elapsed since his conviction.

(3) The application for registration of promoter shall be accompanied by an undertaking that while executing the project, the promoter shall engage the services of qualified technical experts namely Construction Engineer and Architect/Town Planner till the completion of project.

(4) The applicant shall furnish to the competent authority a bank guarantee or security of fifty thousand rupees for registration as a promoter and ten thousand rupees for registration as an estate agent.

25. The fee for renewal of registration as a promoter or an estate agent, shall be the same as is payable, under rule 23 for granting the certificate of registration:

Fee for
renewal of
registration.

Provided that the application is made in Form APR-XIV in the case of a promoter and in Form APR-XV in the case of an estate agent at least three months before the expiry of the period of certification of registration.

Form and manner of maintaining accounts and registers and records.

26. (1) Every registered promoter shall maintain,—

- (a) a separate ledger account of each of the allottees of the apartment or plot specifying the name and postal address of the allottees, amount realised from each apartment owner or plot holder;
- (b) accounts showing the details of expense incurred by him on constructing the buildings or apartments or on development works in the colony with the details thereof in accordance with the provisions of section 7; and
- (c) a register in Form XVI containing the details of plots or apartments sold by him to the allottees, date of the agreement of sale of such plots or apartments, details of the payment of the sale price and date of handing over the possession and execution of the conveyance deed.

(2) Every Estate Agent shall maintain a Register in Form APR-XVII indicating category of plot and apartment, area of plot and apartment, name and address of sellers and buyers consideration money, date of sale and registration of sale deed.

(3) The competent authority shall maintain registers in Form APR-XVIII showing particulars of all cases in which licence under sub-section (3) of section 5 is granted or refused and in Form APR-XIX and APR-XX showing the particulars of all cases in which certificate of registration is granted or refused to promoters and estate agents respectively under section 19.

Audit.

27. (1) Every promoter and estate agent shall get his accounts audited after the close of every financial year by a Chartered Accountant and shall furnish a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant alongwith the audit report to the competent authority within a period of six months of the close of the financial year.

(2) While auditing the accounts, the Chartered Accountant shall also verify that amounts collected by the promoter for a particular purpose have not been utilized for any other purpose as provided in section 7 and a certificate to that effect shall be recorded by the Chartered Accountant and a copy of the certificate so recorded, shall be sent by the promoter to the competent authority.

28. (1) The promoter shall furnish to the competent authority six monthly return in Form APR-XXI, showing the amount received from the prospective allottees of apartments and plot holders during that period, and amount spent on construction of apartments and on the development of plots, and the balance amount deposited in a bank for development works in the colony or for construction of apartment or for apartments constructed and sold, plots developed and sold and apartments under construction and colonies under development.

Returns.

(2) The estate agent shall furnish annual return to the competent authority in Form APR-XXII within a period of three months of the close of Financial Year indicating the names and addresses of the sellers and purchasers of the plots and apartments and dates of execution of conveyance deeds.

29. The Development Fund shall, in addition to the purposes specified in sub-section (4) of section 30, also be utilised for,—

Utilisation of Development Fund.

- (i) the upgradation and modernization of technology in town planning, housing and urban affairs;
- (ii) providing training facilities in urban management, housing and town and country planning; and
- (iii) organising and participating in seminars, workshops and conferences on town and country planning, housing, urban affairs and urban management within and out side the country.

30. An appeal against an order of the competent authority under the Act, shall be preferred in writing, signed by the appellant or his duly authorised agent before the appellate authority as provided under section 31 of the Act and shall be accompanied by the following documents, namely:—

Form and manner of filing appeal.

- (i) a certified copy of the order appealed against;
- (ii) a precise statement of the facts of the case;
- (iii) statement of facts and law in support of the case; and
- (iv) any other material document of evidentiary value relied upon.

FORM APR-I
[See rule 10(1)]

FORM OF APPLICATION FOR THE GRANT OF A LICENCE

To

The Competent Authority,

Affix latest stamp
size photograph
duly attested

Sir,

1. I/we beg to apply for the grant of licence to set up a residential/commercial colony at
_____ Tehsil _____ District _____ State _____.

The requisite particulars are as under:—

- (i) Status of the applicant, whether individual/firm/co-operative society/company.
- (ii) In case of individual —
 - (a) Name
 - (b) Father's name
 - (c) Occupation
 - (d) Permanent address
- (iii) In case of Firm/Co-operative societies/companies
 - (a) Name
 - (b) Address
 - (c) Copy of registration certificate
 - (d) Major activities
 - (e) Name and address of Partners/Chief Executive/Full time Directors.
- (iv) Whether applicant is income tax payee/assessee, if so, give PAN No _____
- (v) Name and address of the bank or banker with which account in terms of section 9 will be maintained _____;
- (vi) Particulars about financial position,—
 - (a) latest audited accounts in the case of company/firm/co-operative society; and
 - (b) furnish income tax return of last 3 years.

- (vii) Details of immovable property held by the applicant _____
- (viii) Whether the applicant had ever been granted permission to set up a colony under any other law, if so; details thereof.
- (ix) Whether the applicant has ever established a colony or is establishing a colony and if so; details thereof.....
- (x) Agency to take up external development works..... Local Authority
Self Development Authority
- (xi) Agency to take up internal development works..... Local Authority
Self Development Authority
- (xii) Any other information the applicant may like to furnish.

2. I/we enclose the following documents in triplicate, namely:—

- (i) Copy or copies of all the title deeds and other documents showing the interest of the applicant in the land under the proposed colony alongwith a list of such deeds and other documents and if the land is owned by another person, the consent of owner of such land to the development of the colony or construction of the building;
- (ii) A copy of the shajra plans showing the location of the colony alongwith the name of the revenue estate, Khasra numbers of each field and the area of each field;
- (iii) A guide map on a scale of not less than 10 cm to one km showing the location of the colony in relation to surrounding geographical features to enable the identification of the land;
- (iv) A survey map of the land under the colony on a scale of not less than 1:1000 showing the spot levels at a distance of thirty metres and where necessary contour plans showing the boundaries and dimensions of the said land, the location of streets, buildings and premises within a distance of atleast thirty metres of the said land, existing means of access to and from existing roads;
- (v) Layout plan of the colony on a scale of not less than 1:1000 showing the existing and proposed means of access to the colony, the width of streets, sizes and types of plots reserved for the economically weaker section of the society, sites reserved for open spaces, community buildings and schools with area of each and proposed building lines on the front and sides of plots;
- (vi) An explanatory note explaining the salient features of the proposed colony, in particular the sources of the water supply, arrangement and site for disposal and treatment of storm water and sullage water;

- (vii) Plan showing the cross sections of the proposed roads, indicating in particular width of the proposed carriage way, cycle, tracks and footpaths, green verges, position of electric poles, telephone poles and of any other works connected with such roads;
- (viii) Plans as required under clause (vii) indicating in addition the position of the sewer, storm water channels, water supply and other public health services;
- (ix) Detailed specifications and structural design of apartments with the estimated cost;
- (x) Detailed specification and designs of road work as shown in clause (vii) and estimated cost of each component with cost analysis of each component thereof;
- (xi) Detailed specifications and designs of storm water and water supply scheme with estimated cost of each component with cost analysis of each component;
- (xii) Detailed specifications and designs for disposal and treatment of storm and sullage water and estimated cost of each component with cost analysis of works;
- (xiii) Detailed specifications and designs of electric supply including street lighting; and estimated cost of each component with cost analysis;
- (xiv) Names and qualification of engineers and the consent to execute the development work where the promoter himself is to execute such works; and
- (xv) The applicant shall, affix on the space provided for the purpose a latest stamp size photograph duly attested by any gazetted officer or Magistrate and also add two attested copies of the same with this form for official use.

3. I/We enclose further the following documents, namely: —

LICENCE FEE

- (i) Demand draft No. _____ dated _____ for Rs. _____ drawn on _____ bank.
- (ii) A copy of the latest statement of annual accounts duly audited by a Chartered Accountant in the case of a company or a firm or a co-operative society and disclosure of the account maintained alongwith the name of the bank in the case of an individual; and
- (iii) Income tax clearance certificate issued by the Income tax authorities.

4. It is further submitted that I/we may be exempted from providing the following amenity or amenities in the proposed colony and an explanatory note in triplicate alongwith plans marked A,B,C (so on) as to why the said amenity or amenities are not required to be provided in the colony is enclosed.

5. I/We solemnly affirm and declare that the particulars given in para 1 are correct to the best of my/our knowledge and belief.

Yours faithfully,

Dated:

Place:

Signature of applicant(s)
alongwith full name(s)

FORM APR-II

[See rule 11(3)]

**FORM OF NOTICE FOR CALLING UPON THE APPLICANT
TO FULFIL CONDITIONS**

From

The Competent Authority,

To

Memo No: _____

Dated: _____

Reference your application dated _____ for the grant of licence to set up a colony
at _____ Tehsil _____ District _____.

It is proposed to grant licence to you for setting up a colony at _____ Tehsil
_____ District _____. You are, therefore, called upon to fulfill
the conditions laid down in rule 12 of the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation
Rules, 2005 within a period of thirty days from the date of the service of this notice.

Competent Authority.

FORM APR-III

[See rule 11(4)]

FORM OF REFUSAL TO THE APPLICANT TO GRANT LICENCE

From

The Competent Authority,

To

Memo No: _____

Dated: _____

Reference your application dated _____ for the grant of licence.

2. It is regretted that the grant of licence is refused for the reasons given below:

Competent Authority

Dated _____

Place _____

FORM APR-IV

[See rule 12(1) (b) and condition No.(ii) of the Licence in Form APR-V]

FORM OF AGREEMENT BY A PROMOTER TO SET UP A COLONY

This agreement made on the _____ day of _____ two thousand and _____ between _____ (hereunder called the Promoter which term shall include his heirs, legal representatives, successors and assigns) on the one part and the competent authority of the other part;

Whereas the competent authority has agreed to grant a licence to the Promoter, for setting up a colony at _____ Tehsil _____ District _____ subject to the conditions that the Promoter shall enter into an agreement with the competent authority for carrying out, completion and maintenance of development works in the colony in accordance with the licence granted to him.

Now this deed witnesseth as follows: -

1. In consideration of the competent authority having agreed to grant licence to the Promoter to set up the colony or building on the land mentioned in the Schedule hereto, the Promoter hereby covenants as follows: —

- (a) to maintain a separate account in any Scheduled Bank of all sums taken by him from the person intending to take or who have taken the plot or building as advance or deposits towards sale price or for any other purpose as required under section 7 and utilize this amount for meeting the cost of development works in the colony and shall on demand in writing, by the competent authority, make full and true disclosures of all transactions in respect of that account;
- (b) that the promoter shall pay development works/charges, if the main lines on roads, drainage, sewerage, water supply and electricity are to be laid out and constructed by Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority or any Local Authority;
- (c) that the Promoter shall be responsible for the upkeep of all roads, open spaces, public parks and public health services for a period of five years from the date of issue of completion certificate under the building bye-laws unless earlier relieved of this responsibility and thereupon shall transfer such roads, open spaces, public parks and public health services to the local authority or institutions, as the case may be;

- (d) that the Promoter shall construct or get constructed at his own cost schools, hospitals, community centers and other community buildings on the land set apart for this purpose or transfer such land to the local authority or institution at any time on payment of actual cost of development of land;
- (e) that the Promoter shall permit the competent authority or any other officer authorized by it to inspect the execution of layout and development works in the colony during office hours and carry out all directions issued by it for ensuring due compliance of execution of layout of development works in accordance with the licence granted; and
- (f) that without prejudice to anything contained in this agreement, all the provisions of the Act and the rules and bye-laws made thereunder, shall be binding on the Promoter.

2. Provided always and it is hereby agreed that if the Promoter commits any breach of the terms and conditions of this agreement or violate any provisions of the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 or the rules and bye-laws made thereunder, then, and in any such case, and notwithstanding the waiver of any previous cause or right, the competent authority may, revoke the licence granted to him.

3. That stamp and registration charges on this deed shall be borne by the Promoter.

In witness thereof the Promoter and the competent authority have signed the deed on the day and year first above written.

COMPETENT AUTHORITY

THE PROMOTER

1. Witness _____ Dated _____

2. Witness _____ Dated _____

Licence No: _____

FORM APR-V

[See rule 13(1)]

FORM OF LICENCE

This licence is granted under section 5(3) of the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 to –

(A) in the case of an individual, Shri _____ son of Shri _____ Tehsil _____
District _____ State _____; and;

(B) in the case of a firm/co-operative society/company _____ to _____
firm/co-operative society/company _____ having its headquarters at
_____ Tehsil _____ District _____ for developing land as
residential/commercial colony at _____ Tehsil _____
District _____ State _____;

This licence is granted subject to the following conditions, namely:—

- (i). The design and the specification of the development works to be provided in the colony shall include:—
 - (a) metaling of roads and paving of footpaths, in accordance with the Himachal Pradesh Public Works Department specifications prevailing at relevant time.
 - (b) turfing and plantation of trees; and
 - (c) Street lightings.
- (ii) The licensee shall enter into an agreement with the competent authority in Form APR-IV within a period of thirty days of the grant of licence.
- (iii) The promoter shall deposit with the Competent Authority service charges under section 30 of the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 failing which the licence granted to him under the Act shall be deemed to be cancelled.
- (iv) In the layout plan of the colony, the land reserved for roads, open spaces, schools, public and community buildings and other common uses shall not be less than _____ per cent of the gross area of the land under the colony.

- (v) The licensee shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force in the area where the colony is being developed.
- (vi) The Promoter shall maintain a separate account in any Schedule Bank of sums taken by him from persons intending to take or who have taken the apartments or plots, as advance, towards the sale price or for any other purpose or deposit and shall disburse the money for meeting the cost of development works, and shall on demand, in writing, by the competent authority, make full and true disclosure of all transactions in respect of that account.
- (vii) The licence is valid for a period of three years commencing from _____ and ending with _____ and the licensee shall complete the development works within that period failing which penalty of rupees ten thousand and rupees fifteen thousand per hectare for the fourth and fifth year respectively shall be imposed in addition to the renewal fee;
- (viii) The licensee shall comply with the provisions of the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 and the rules/bye-laws/regulations made thereunder.

Signature of competent authority.

Dated:

Place:

Serial Number	Date of renewal	Date upto which renewed	Signature of competent authority
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

FORM APR-VI

[See rule 14(1)]

FORM OF APPLICATION FOR RENEWAL OF LICENCE

From

To

The Competent Authority

Sir,

I/We beg to apply for renewal of licence No. _____ which expires on _____.

As required I/we submit the following documents information, namely:—

- (i) A demand Draft No _____ dated _____ for rupees _____ drawn on _____ bank as renewal fee;
- (ii) A bank guarantee for a sum of rupees _____ (existing bank guarantee renewed or fresh bank guarantee);
- (iii) Plan of the colony showing the stage of development works undertaken till date;
- (iv) Explanatory note regarding the stage of development works and reason for not completing the development works within the stipulated period;
- (v) The original licence; and
- (vi) Any other information.

Yours faithfully,

Dated:

Place:

[Applicant(s)]

FORM APR-VII

[See rule 14 (3)]

**FORM OF INTIMATION FOR REJECTION OF APPLICATION FOR
RENEWAL OF LICENCE**

From

The Competent Authority,

To

Memo No. _____

Dated, the _____

Reference your application, dated the _____ for renewal of licence
No. _____.2. It is regretted that renewal of licence No. _____ is rejected for the
reasons given below:—_____

_____*Competent Authority.*

FORM APR-VIII

[See rule 16]

FORM OF AGREEMENT OF SALE

The agreement of sale made this _____ day of _____ between Promoter namely _____ holder of licence No. _____ dated _____ for setting up colony namely _____ on land measuring _____ bearing Khasra No. _____ at village _____ of hadbust No. _____ (hereinafter called the Promoter which expression shall include his heirs, legal representatives, successors and assignees) of the one part AND Shri/ Smt/Kumari _____ Son/Wife/Daughter of Shri _____ resident of House No. _____ City _____ Tehsil _____, Distt. _____, State _____ (hereinafter called the intending purchaser which expression shall include legal heirs, executive administrators, legal representatives and assigns) of the other part.

Whereas the Promoter intends to construct or has constructed a building or apartment in _____ colony at _____ which are to be sold on ownership basis; or

Whereas the Promoter intends to offer for sale of plots in _____ colony at _____ Tehsil _____ District _____ State _____

And whereas the intending purchaser has separately applied for purchase of an apartment/ plot in the _____ colony at _____ and has deposited the earnest money of rupees _____ with the Promoter.

Now this agreement witnesses as follows:—

The Promoter agrees —

(A) In the case of apartment—

- (i) that if the building or apartments is to be constructed, the Promoter shall construct the building according to the plans and specifications approved by the Authority, which is competent so to do under any law for the time being in force; □
- (ii) that the possession of the apartment shall be handed over to the intending purchaser by _____;
- (iii) that the area of the apartments including the area of the balconies shall be, as shown in the plan appended to this agreement as Annexure _____;
- (iv) that the price of apartment (inclusive of the price of the common area and facilities) shall be _____;
- (v) that the association to be constituted for the administration of the apartments shall consist of _____;

- (vi) that the nature, extent and description of the common areas and facilities and the limited common area and facilities shall be as shown in Annexure-I to this agreement;
- (vii) that the percentage of undivided interest in the common areas and facilities, and in the limited common area and facilities, if any, appertaining to the apartments, agreed to be sold shall be the ratio of the built up area of the apartments to the total built up area of the apartment;
- (viii) that the apartment shall be used for the purpose _____ and not for any other purpose;

(B) In the case of plot —

- (i) that the possession of the plot shall be handed over to the intending purchaser by _____;
- (ii) that the area of the plot is _____ square meters and the price of the plot is _____;
- (iii) that the plot shall be used for the purpose of _____ and for no other purpose;
- (iv) that the certificate of title to the land having been duly certified by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, as required under clause (a) of sub-section (2) of section 3, has been obtained, and appended with the agreement as Annexure-I;
- (v) that a certified copy of the revenue record showing the nature of the title of the Promoter to the plot or the land on which the building or apartments is constructed or to be constructed is appended with the agreement as Annexure-II ;
- (vi) that the plans and specifications of the apartments as approved by the Authority which is required so to do under any law for the time being in force, are appended to this agreement as Annexure-III.

In witness whereof the parties hereto have signed this agreement on the date and year respectively mentioned against their signatures.

Signature of the Promoter

Witness

Dated:

Witness

Dated

Signature of the intending purchaser

Witness

Dated:

Witness

Dated

FORM APR-IX

(See rule 20)

FORM OF APPLICATION FOR ENFORCING CONVEYANCE DEED

To

The Competent Authority,

Sir,

I/we beg to apply for issuing a certificate to be produced before the registering authority concerned for enforcing the registration of conveyance deed of the apartment or plot in my/our name in pursuance of the agreement of the sale made between the promoter and me/us.

The requisite particulars are given hereunder. —

1. Name
2. Father's name
3. Address for correspondence
4. Number and location of apartment or plot
5. Area of apartment or plot under possession of applicant (in square metres)
6. Consideration money paid
7. Details of agreement of sale (Enclose copy of the agreement of sale)

- (a) Name of Promoter;
- (b) Date of agreement;
- (c) Name and designation of authority verifying or certifying the agreement;
- (d) Any other particular.

Yours faithfully,

()

Dated:

Place:

FORM APR-X

[See rule 23(1)]

FORM OF APPLICATION FOR CERTIFICATE OF REGISTRATION BY PROMOTER

To

The competent Authority,
_____Affix latest stamp
size photograph
duly attested

Sir,

I/We beg to apply for registration as a promoter under section 19 of the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005. My/Our particulars are given below:—

1. Name _____
2. Father's name _____
3. Address for correspondence _____
4. Permanent address _____
5. Status of the applicant; whether individual, firm or a company or a co-operative society.
6. Whether applicant is income tax payee/assessee, if so, give PAN No. _____
7. Details of immovable property held by the applicant which shall be certified by Assistant Collector First Grade or Second Grade of the area concerned.
8. Whether the applicant had ever been registered as promoter under any other law for the time being in force, if so, details thereof.
9. Whether the applicant had ever been conducting business as a promoter, if so, details thereof.
10. Whether the applicant possesses the requisite qualification and experience as a promoter, if so, attach attested copy of requisite certificates.
11. Has the applicant ever been convicted by an offence under the Act or any other law involving moral turpitude, if so, has a period of five years elapsed since his conviction.
12. Whether any relative of the applicant is employed in the Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority constituted under the Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority Act, 2004. If so, particulars of the service alongwith present posting may be indicated;
13. Any other information, the applicant desires to furnish.

I/We enclose the following documents, namely: —

- (i) Demand Draft No. _____ dated _____ for _____ (drawn on _____ bank) as the prescribed fee;

- (ii) Income tax clearance certificate;
- (iii) List of other documents; and
- (iv) The applicant shall, affix on the space provided for the purpose a latest stamp size photograph duly attested by any gazetted officer or Magistrate and also add two attested copies of the same with this form for official use.

I/We certify that the particulars given above are correct and true to the best of my/our knowledge and belief.

Yours faithfully,

Dated:

Place:

(APPLICANT)

FORM APR-XI

[See rule 23(1)]

**FORM OF APPLICATION FOR CERTIFICATE OF REGISTRATION AS
ESTATE AGENT**

To

The Competent Authority,
_____Affix latest stamp
size photograph
duly attested

Sir,

I/we beg to apply for registration as an Estate Agent under sub-section (1) of section 19 of the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005. My/our particulars are given below:—

1. Name:
2. Father's name:
3. Permanent Address:
4. Address for correspondence:
5. Status of the applicant, whether individual, firm or a Company or a Co-operative society:
6. Whether applicant is income tax payee/assessee; if so, give income tax PAN No. _____
7. Whether the applicant has been registered as an Estate Agent under any other law for the time being in force, if so, details thereof;
8. (i) Whether the applicant possess the requisite qualifications and experience as an Estate Agent, if so, attach attested copies of the requisite certificate; and

(ii) Whether the applicant is an employee of the Government or a State undertaking or a local authority, or a dismissed employee of the State Government or a State undertaking or a local authority.

9. Has the applicant ever has been convicted of any offence under the Act, if so, has a period of five years elapsed after that conviction:

10. Whether any relative of the applicant is employed in the Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority constituted under the Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority Act, 2004. If so, particulars of the service alongwith present posting may be indicated; and

11. Any information the applicant desired to furnish:—

I/We enclose the following documents, namely:—

- (i) Demand draft No. _____ dated _____ for _____ drawn on _____ (bank) as the prescribed fee;
- (ii) Income tax clearance certificate;
- (iii) Stamped affidavit in a format as specified by the competent authority duly attested by the Magistrate First Class to the effect that the Estate Agent is not related to any employee's of the Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority constituted under the Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority Act, 2004; and
- (iv) The applicant shall, affix on the space provided for the purpose a latest stamp size photograph duly attested by any gazetted officer or Magistrate and also add two attested copies of the same with this form for official use.

I/We hereby certified that the particulars given above are correct and true to the best of my/our knowledge and belief.

Yours faithfully,

Dated:

Place:

(APPLICANT)

FORM APR-XII

[See rule 23(2)]

FORM OF CERTIFICATE OF REGISTRATION AS PROMOTER

Affix latest stamp
size photograph
duly attested

To

Registration Number _____ Dated _____

The certificate of registration is hereby granted to (Name) _____ son of _____ resident of _____ for conducting business as a promoter for developing a colony and constructing apartments under the scheme framed by the Authority under the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 and the rules made thereunder.

This certificate is being issued subject to the following terms and conditions, namely:—

- (i) The certificate shall remain valid for a period of five years from the date of its issue;
- (ii) It may be renewed on submission of fresh application alongwith prescribed fee provided that the application has been submitted three months before the expiry date of previous registration;
- (iii) The certificate shall be operative in the State of Himachal Pradesh;
- (iv) It will not be used for the purpose other than the purpose of conducting business as a promoter as specified under the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 and the rules made thereunder;
- (v) The Competent Authority has the right to withdraw or cancel the certificate at any time during the tenure of registration, if it is found that,—
 - (a) the promoter has given any wrong information in his application for registration;
 - (b) the promoter has been adjudicated as insolvent or is undercharged insolvent; or
 - (c) the promoter has been convicted under the Act or any other law involving moral turpitude; and
 - (d) the promoter has contravened any of the terms and conditions of the certificate of licence or any of the provisions of the Act or the rules made thereunder.

Competent Authority

FORM APR-XIII

[See rule 23(2)]

FORM OF CERTIFICATE OF REGISTRATION AS AN ESTATE AGENT

To

Affix latest stamp
size photograph
duly attested

Registration No. _____ Dated _____

The certificate for registration is hereby granted to (Name _____) son of _____ Resident of _____ Tehsil _____ District _____ State _____ for conducting business as an Estate Agent under the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 and rules made thereunder;

This certificate is being issued subject to the following terms and conditions, namely:—

- (i) The certificate shall remain valid for a period of five years from the date of its issue.
- (ii) It may be renewed on submission of fresh application alongwith prescribed fees; provided the application has been submitted three months before the expiry date of previous registration.
- (iii) The certificate shall be operative in the State of Himachal Pradesh only.
- (iv) It will not be used for the purpose other then the purpose of conducting business as an Estate Agent as specified under the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005 and the rules made thereunder.
- (v) The Competent Authority has the right to withdraw or cancel the certificate at any time during the tenure of registration, if it is found that the Estate Agent,—
 - (a) has given any wrong information in his application for registration; or
 - (b) has been adjudicated as insolvent or is un-discharged insolvent; or
 - (c) has been convicted under the Act.

FORM APR-XIV

(See rule 25)

**FORM OF APPLICATION FOR RENEWAL OF CERTIFICATE OF
REGISTRATION BY THE PROMOTER**

To

The Competent Authority,

Sir,

I/We beg to apply for renewal of certificate of registration number _____
which expires on _____.

I/We enclose the following documents, namely: —

- (i) Demand Draft No. _____ Dated _____ drawn on _____ Bank for rupees _____ as renewal fee;
- (ii) Income tax clearance certificate, if any,
- (iii) A bank guarantee or security for the sum of rupees _____

Yours faithfully,

(APPLICANT)
PromoterDated _____
Place _____

FORM APR-XV

(See rule 25)

**FORM OF APPLICATION FOR RENEWAL OF CERTIFICATE OF
REGISTRATION BY THE ESTATE AGENT**

To

The Competent Authority,

Sir,

I/We beg to apply for renewal of certificate of registration No. _____ which expires on _____.

I/We enclose the following documents, namely:—

- (i) Demand draft No. _____ dated _____ drawn on _____ bank for rupees _____ as renewal fee;
- (ii) Income tax clearance certificate, if any.

Yours faithfully,

(Applicant)
Estate Agent.

Dated:

Place:

FORM APR-XVI

[See rule 26(1)]

FORM OF REGISTER TO BE MAINTAINED BY THE PROMOTER

Serial Number	Number of Plot/ Apartment	Category of plot/ apartments whether residential or commercial or industrial	Area of plot/ apartment	To whom the plot/apartment is sold or agreed to be sold (full particulars to be given)	Date of agreement of sale of plot/ apartment	Price fixed of plot/ apartment
1	2	3	4	5	6	7

Amount received as earnest money	Amount received as allotment money	Total Columns 8 and 9	Amount received in instalments (if any)	Total amount received as full payment of price	Balance amount	Remarks
8	9	10	11	12	13	14

FORM APR-XVII

[See rule 26 (2)]

FORM OF REGISTER TO BE MAINTAINED BY THE ESTATE AGENT

Serial Number	Category of plot/apartments whether residential or commercial or industrial	Details of apartment or plot with location etc.	Area of plot/apartment	Name and address of the seller
1	2	3	4	5

Name and address of the buyer	Date of sale	Amount of sale	If sale deed executed the date and place of the execution of the sale deed
6	7	8	9

FORM APR-XVIII

[See rule 26(3)]

**FORM OF REGISTER FOR KEEPING RECORD OF THE LICENCE GRANTED
UNDER SECTION 5 OF THE ACT BY THE COMPETENT AUTHORITY**

Serial Number	Name of licensee	Address of licensee	Description of colony for which licence has been issued	Fee paid	Licence Number
1	2	3	4	5	6

Details of Bank guarantee or security	Date of issue of licence	Date on which licence expires	Date of renewal with period of renewal	Remarks
7	8	9	10	11

FORM APR-XIX

[See rule 23 (3)]

**FORM OF REGISTER FOR KEEPING RECORD OF THE REGISTRATION OF
PROMOTER BY THE COMPETENT AUTHORITY**

Serial Number	Name of promoter	Address of promoter	Registration fee paid	Details of bank guarantee or security
1	2	3	4	5

Registration Number	Date of issue of certificate of registration	Date on which certificate of registration expires	Date of renewal	Remarks
6	7	8	9	10

FORM APR-XX

[(See rule 23(3)]

**FORM OF REGISTER FOR KEEPING RECORD OF THE REGISTRATION OF
ESTATE AGENTS BY THE COMPETENT AUTHORITY**

Serial Number	Name of Estate Agent	Address of Estate Agent	Registration Fee paid	Date of issue of certificate of registration	Date on Which certificate of registration expires	Date and period of renewal of certificate of registration	Remarks
1	2	3	4	5	6	7	8

FORM APR-XXII

[(See rule 28 (2))]

FORM OF ANNUAL RETURN TO BE FURNISHED BY THE ESTATE AGENT

Serial Number	Number of plots/apartments.	Category of plot/apartment whether residential/commercial or industrial	Area of plot/floor area of apartment	Name and address of the seller.
1	2	3	4	5

Name and address of the purchaser	Price of plot/apartment	Date of sale	Date of execution of conveyance deed
6	7	8	9

By Order,

Sd/-

Secretary (Housing).